



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

**PROGRAM
GOSPODARJENJA S
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI
JP GSZ**

2006

S FINANČNIM NAČRTOM

1 Vsebina

1	VSEBINA	2
2	PREDSTAVITEV	4
2.1	DEJAVNOST GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	4
2.2	CILJI GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	4
2.3	ZAKONSKE OSNOVE	5
2.3.1	<i>Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči</i>	<i>5</i>
2.4	NALOGE IN CILJI JAVNEGA PODJETJA ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI.....	5
3	PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	7
3.1	PREDSTAVITEV PODROČJA	7
3.1.1	<i>Pridobivanje stavbnih zemljišč.....</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Priprava stavbnih zemljišč.....</i>	<i>7</i>
3.1.3	<i>Opremljanje stavbnih zemljišč</i>	<i>7</i>
3.1.4	<i>Prodaja stavbnih zemljišč oz. razpolaganje s stvarnim premoženjem – stavbna zemljišča v lasti Mestne občine Maribor</i>	<i>7</i>
3.1.5	<i>Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči</i>	<i>8</i>
3.2	PRIDOBIVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	9
3.3	PROJEKTI UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	10
3.3.1	<i>Rt5-SD.....</i>	<i>10</i>
3.3.2	<i>Rt7-S.....</i>	<i>11</i>
3.3.3	<i>Rt2-C.....</i>	<i>11</i>
3.3.4	<i>St3-S.....</i>	<i>12</i>
3.3.5	<i>St9-S.....</i>	<i>13</i>
3.3.6	<i>Ta3-C</i>	<i>13</i>
3.3.7	<i>Te11-KE</i>	<i>14</i>
3.3.8	<i>Po4-K, Po5-S.....</i>	<i>14</i>
3.3.9	<i>Po9-S in Po10-S.....</i>	<i>15</i>
3.3.10	<i>Te5-P.....</i>	<i>15</i>
3.3.11	<i>Te6-C.....</i>	<i>16</i>
3.3.12	<i>Ta14-P.....</i>	<i>16</i>
3.3.13	<i>Te13-SD.....</i>	<i>17</i>
3.3.14	<i>S-10/3-Vinarje-sever.....</i>	<i>17</i>
3.4	LETNI PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA – STAVBNIH ZEMLJIŠČ	18
3.4.1	<i>Podlage</i>	<i>18</i>
3.4.2	<i>Letni program prodaje občinskega stvarnega premoženja – stavbna zemljišča</i>	<i>18</i>
3.5	STAVBNA PRAVICA	24
4	DRUGE NALOGE IN PROJEKTI.....	27
4.1	IZDELAVA EVIDENCE ZEMLJIŠČ V LASTI MOM	27
4.2	IZGRADNJA GEOGRAFSKEGA INFORMACIJSKEGA CENTRA (GEOCENTRA)	28
4.3	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)	29
4.4	INFRASTRUKTURNI RAZVOJ JAVNEGA PODJETJA.....	30
4.4.1	<i>Razvoj informacijske infrastrukture</i>	<i>30</i>
5	FINANČNI NAČRT GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI ZA LETO 2006 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR.....	31
5.1	OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI.....	33
5.1.1	<i>Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ).....</i>	<i>33</i>
5.1.2	<i>Prihodki iz naslova komunalnega prispevka.....</i>	<i>33</i>
5.1.3	<i>Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč</i>	<i>33</i>
5.1.4	<i>Najemnine</i>	<i>33</i>
5.1.5	<i>Stavbna pravica.....</i>	<i>34</i>
5.1.6	<i>Odškodnine za služnost</i>	<i>34</i>

5.1.7	<i>Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar</i>	34
5.1.8	<i>Prihodki od EU sredstev</i>	34
5.2	OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI	35
5.2.1	<i>REDNI PROGRAMI</i>	35
5.2.2	<i>INVESTICIJE</i>	37
6	DODATEK 1 - PREGLED PLANIRANIH INVESTICIJ – PRIDOBIVANJE IN PRIPRAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	39
7	PLAN POSLOVNEGA IZIDA JAVNEGA PODJETJA ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI D.O.O.	43

2 PREDSTAVITEV

2.1 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 ta zastavlja 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 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.

2.2 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 interesu lokalne skupnosti, regije in države
- 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 ter cenah.

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

Pri prihodkih od gospodarjenja stavbnih zemljišč je potrebno ločiti

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

2.3 Zakonske osnove

S 1. januarjem 2003 je stopil v veljavo Zakon o graditvi objektov (ZGO oz. ZGO-1-UPB-1 102/2004) in Zakon o urejanju prostora (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 z določili 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, 77/03), ki podrobneje ureja pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem države in občin.

2.3.1 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 s 1. januarjem 1999 so bili zagotovljeni formalni in materialni pogoji za samostojno delovanje podjetja kot javne gospodarske službe za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

2.4 Naloge in cilji Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

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. Z namenom ohranjanja in povečevanja fonda stavbnih zemljišč je potrebno odkupovati zadostno količino stavbnih zemljišč za zadovoljevanje potreb investitorjev za gradnjo poslovnih in 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,

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 ter opravlja še druga opravila po nalogu Mestne uprave.

3 PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

3.1 Predstavitev področja

Program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči obsega dva sklopa:

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

3.1.1 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 nenamenska sredstva zagotovljena v proračunu (NUSZ).

3.1.2 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 dokumentacijo, izdelavo programov opremljanja in druga pripravljalna dela.

3.1.3 Opremljanje stavbnih zemljišč

Zajema izgradnjo in rekonstrukcijo komunalnih objektov in naprav po programih opremljanja stavbnih zemljišč oz. v skladu s projektno tehnično dokumentacijo, predajo zgrajenih komunalnih objektov Mestni občini Maribor in vodenje evidence za potrebe komunalnega prispevka.

3.1.4 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 določil Zakona o urejanju prostora, Zakona o javnih financah, Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin in drugih predpisov, ki določajo namene in postopke prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč.

S stvarnim premoženjem občina oz. Javno podjetje praviloma razpolaga odplačno. Neodplačni prenos je možen samo pod pogoji, če je to izrecno dovoljeno po posebnem zakonu.

3.1.5 *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,
- 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 ter izdajanje upravnih odločb o odmeri komunalnega prispevka,
- sodelovanje pri izdelavi strokovnih podlag in pri pripravi programov opremljanja,
- dodelitev oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ, ZureP-1,
- ustanavljanje služnostnih pravic na zemljiščih v občinski lasti za posamezne služnostne upravičence,
- urejanje zatečenega stanja v zvezi z vknjižbami in nerešenimi spisi, sodelovanje v spornih zadevah, ki potekajo pred sodiščem,
- urejanje lastniškega stanja zemljišč (urejanje zemljiškooknjižnih 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,
- pridobivanje sredstev iz skladov EU (strukturni skladi in drugi viri),
- razvoj geoinformacijske infrastrukture za območje Podravja,
- druge naloge na podlagi posebnih naročil.

3.2 Pridobivanje stavbnih zemljišč

V letu 2006 načrtujemo nakupe zemljišč predvsem v naslednjih prostorsko planskih enotah:

- Po4-KE (območje med Čufarjevo in Šolsko),
- Rt1-C (središče mesta),
- Rt5-SD (Pristan),
- Rt7-S (območje Koroške),
- St9-S (območje ob bodoči Dravograjski cesti),
- Ta14-P (območje transportne cone),
- Ta3-C (območje Europarka),
- Te11-KE (gramoznica Dogoše),
- Te5-P (območje proizvodne cone TAM),
- Te2-C, Te3-C, Te6-C (območje Tezna),
- Te 13 SD (območje Dobrave),
- Ta9-P (območje Proletarskih brigad – Ljubljanska),
- Po4-K, Po10-S, Po6-S, Po11-S, Po8-C, Po5-S (območje Pobrežja),
- Ra6-Z (območje Zg. Radvanja- bodoči lokacijski načrt),
- Br2-S (območje Brezja ob bodoči vzhodni obvoznici),
- in na drugih območjih, kjer bo izkazan interes investitorjev in MOM

3.3 Projekti urejanja stavbnih zemljišč

Urejanje stavbnih zemljišč obsega nakupe, pripravo, opremljanje in prodajo zemljišč za gradnjo.

V proračunu se izdatki za urejanje stavbnih zemljišč vodijo kot 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 stavbnih zemljišč strateški cilj nadaljnjemu razvoju.

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

V letu 2006 se bodo predvidoma odvijale aktivnosti na naslednji lokacijah:

3.3.1 Rt5-SD

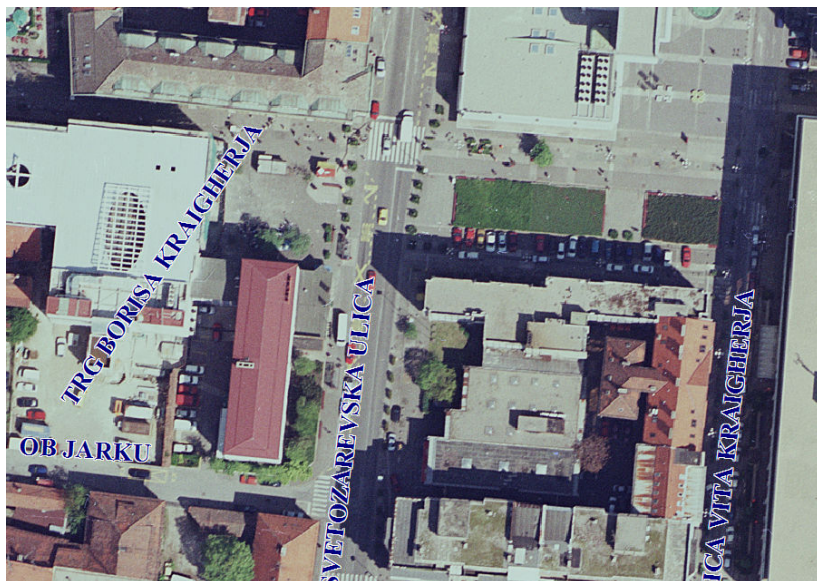
Pristan



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

V tekočem letu je predviden nakup zemljišč, priprava dokumentacije ter fizična izgradnja ceste E, dela ceste B, dokončanje dela Ribiške ceste, v kolikor bodo pridobljena zemljišča za komunalno infrastrukturo.

Trg Borisa Kraigherja



V zaključni fazi je izdelava projektne dokumentacije za izgradnjo večnamenskih kioskov (v PGD, PZR, PZI izvedbi) in projektna dokumentacija za obnovo komunalne infrastrukture (PZR, PZI) na Trgu Borisa Kraigherja.

3.3.4 St3-S

Sokolska ulica



Aktivnosti v zvezi s pripravo stavbnih zemljišč na tem območju se bodo nadaljevale z pridobivanjem urbanistične dokumentacije, v kolikor bo izražen interes investitorjev.

3.3.5 St9-S

Območje zahodno od bodoče Dravograjske ceste.



V planu je pridobivanje oziroma menjava stavbnih zemljišč na predmetnem območju in spremljanje izgradnje poslovnih objektov in komunalne infrastrukture.

3.3.6 Ta3-C



V planu je nadaljevanje aktivnosti za zamenjavo, prodajo in nakupe nepremičnin. V izdelavi je projektna dokumentacija za izgradnjo ceste ob železnici (nosilec izvedbe Javno podjetje) ter rekonstrukcija dela Titove ceste vključno s krožiščem (nosilec naloge KD) v skladu s spremembo zazidalnega načrta 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, prestavitev komunalne infrastrukture in omrežja zvez, ki poteka ob Titovi cesti).

3.3.7 *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.

3.3.8 *Po4-K, Po5-S*

Območje med Čufarjevo, Šolsko



V izdelavi je projektna dokumentacija (kvalitete IP) za Čufarjevo cesto in cesto »A« ob pokopališču, vključno s komunalno infrastrukturo, ter izdelava programa opremljanja. Predvideni so odkupi oz. menjava potrebnih zemljišč za izgradnjo komunalne infrastrukture.

3.3.9 Po9-S in 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 infrastrukture.

V izdelavi je sprememba in dopolnitev lokacijskega načrta za jugozahodni del območja.

3.3.10 Te5-P

Območje proizvodne cone TAM



V skladu z izdelanim programom opremljanja stavbnih zemljišč se bodo tudi v 2006 letu izvajale potrebne aktivnosti (menjava zemljišča, komasacije, izdelava projektne dokumentacije za komunalno in energetska infrastrukturo). 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 2006 se bo nadaljevala izgradnja ceste »Ledina« vključno z izgradnjo komunalne infrastrukture.

3.3.11 *Te6-C*



Oddelek za gospodarjenje s poslovnimi prostori in upravnimi prostori ter premičnim premoženjem pri MOM pridobiva upravno dokumentacijo za porušitev objekta Ptujška cesta 182 zaradi zahteve Mariborskega vodovoda, ker je pod objektom tranzitni vodovod DN800. Takoj po pridobitvi dovoljenja za porušitev bo izvedeno javno naročilo za izbor izvajalca, ki bo porušil objekt.

3.3.12 *Ta14-P*

Območje transportne cone



V planu je nadaljevanje odkupov zemljišča, priprava projektne in pridobivanje upravne dokumentacije ter izgradnja komunalne infrastrukture za del ceste »Ledina«.

3.3.13 *Te13-SD*

Dobrava



V planu so nakupi stavbnih zemljišč, kjer so bile pred leti že izgrajene ulice, oz. kjer bodo v prihodnjih letih še izgrajene bodoče ulice. Za navedeno območje so bile izdelane urbanistične strokovne podlage, zato je potrebna priprava stavbnih zemljišč

3.3.14 *S-10/3-Vinarje-sever*



Za izdelavo lokacijskih načrtov bodo v letošnjem letu izdelani idejni projekti za ceste in komunalno infrastrukturo do navedenega območja.

3.4 LETNI PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA – STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3.4.1 Podlage

Stavbna zemljišča prodaja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na podlagi določil Zakona o urejanju prostora, Zakona o javnih financah ter 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 izvaja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Stvarno premoženje se prodaja odplačno na podlagi sprejetega letnega programa prodaje, ki ga sprejme Mestni svet Mestne občine Maribor. Prav tako posamične programe prodaje potrjuje Mestni svet MOM.

Javno podjetje prodaja stavbna zemljišča z neposredno pogodbo le kadar se prodajajo manjša zemljišča, t.i. funkcionalne zaokrožitve, in so zemljišča ocenjena do vrednosti 2.000.000,00 sit (brez DDV). Večja zemljišča prodaja na podlagi ene od naslednjih metod prodaje:

- javna dražba
- javna ponudba
- javno zbiranje ponudb

Javno podjetje bo v večini primerov prodajalo stavbna zemljišča po najbolj transparentni metodi, ki bo zagotavljala tudi najboljši ekonomski učinek (doseganje čim višje cene) - to je z javno dražbo.

Brezplačno odtujevanje je mogoče samo v primerih, ki jih posebej določa zakon.

3.4.2 Letni 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, vrednost (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. pravni temelji prodaje;
3. opis predmeta prodaje;

4. opredelitev metod prodaje, z utemeljitvijo ustreznosti doseganja izbranega cilja, glede na optimalnost določenih ciljev, enakopravnost ponudnikov, transparentnost postopkov prodaje;
5. obrazložitev pripravljanih dejanj (določitev vrednosti – ocenitev ZRev);
6. predvideni postopek realizacije pravnega posla.

Letni program prodaje zemljišč na poselitvenem območju mesta Maribor in izven poselitvenih območij v naslednjih prostorsko planskih enotah:

v 000 sit

	OBMOČJE	PPE	Predvidena vrednost
1	Rotovž-Pristan (vzhodno od kopališča Pristan)	Rt 5-SD	10.000
2	Središče mesta (vzhodno ob Titovi cesti)	Rt 1-C	10.000
3	Območje Mlinske (nasproti avtobusne postaje)	Rt 2-C	6.000
4	Območje severno od Gregorčičeve ulice	Rt3-C	2.000
5	Območje Ljudskega vrta	Rt8-Š	2.000
6	Območje Hidromontaže	Rt 9-S	2.000
7	Območje med Koroško cesto in Gosposvetsko cesto	Rt6-KIS, Rt7-S	5.000
8	Vogal Ljubljanske ceste in Ceste proletarskih brigad	Ta 9-P	15.000
9	Območje transportne cone (južno in vzhodno od TC Rutar)	Ta 14-P	620.000
10	Območje Trga revolucije	Ta 1-C	3.000
11	Območje Engelsova, Šarhova (ob atletskem stadionu)	St 5-S	3.000
12	Območje STTC	Ta13-P	3.000
13	Območje zahodno in ob Dravograjski cesti	St 9-S	9.700
14	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča – severovzhod	Po 6-S	4.300
15	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 5-S	4.300
16	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 4-KE	3.200
17	Območje Lovske ulice	Po 9-S	1.000
18	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča – jugovzhod	Po 10-S	4.700
19	Območje Greenwicha	Po 3-S	2.100
20	Območje južno in severno od Lackove ceste – Radvanje	Ra 4-S	5.000
21	Območje Rožna dolina – Radvanje	Ra 5-S	3.200
22	Območje južno od Ptujске ceste (zgornji del)	Te 2-C	53.000
23	Območje poslovne cone TAM	Te 5-P	5.900
24	Območje južno od Ptujске ceste (spodnji del)	Te 6-C	9.700
25	Območje severno od Ptujске ceste	Te 3-S	3.600
26	Območje vzhodno od Ptujске ceste	Te 7-S	3.200
27	Območje zahodno od Zagrebške ceste	Te1-P, Te4-SD	5.000
28	Območje Brezja	Br 3-S	2.100
29	Opekarna Košaki	Ko 4-C	3.000
30	Zahodno od Šentiljske ceste	Ko 3-SD	1.400
31	Industrijska cona Melje	Me 1-P, Me3-SD	1.100
32	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
35	Center Kamnica		50.000
	SKUPAJ		870.000

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

Za potrebe poslovno - trgovskih dejavnosti bodo naprodaj še zemljišča v delu prostorsko planske enote Ta14-P.

Predvidene so prodaje stavbnih zemljišč v delu prostorsko planske enote Te5-P (območje bivšega TAM-a).

Prodajo zemljišč predvidevamo tudi med Zagrebško in Ptujsko cesto.

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

V spodnji tabeli so navedena zemljišča, ki so predvidena za prodajo v letu 2006. Vseh zemljišč še ni možno zajeti, ker še niso znani eventualni investitorji. Posamične programe prodaje bo Javno podjetje posredovalo v potrditev Mestnemu svetu MOM.

Opomba: vrednost zemljišča bo ovrednotena pred postopkom posamične prodaje

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
566	BRESTRNICA	626
166/5	BRESTRNICA	cca. 500
DEL 132/8	BRESTRNICA	cca. 100
1839/1	BREZJE	145
245	BREZJE	177
100/2	CELESTRINA	cca. 300
286/7	CELESTRINA	860
395/1	KOROŠKA VRATA	474
1844/2	KOROŠKA VRATA	115
1842/2, 1178/3, 1179	KOROŠKA VRATA	644
1772/1	KOROŠKA VRATA	923
2165/3, 2165/8	KOROŠKA VRATA	497
1736/2	KOROŠKA VRATA	12
1756/2, 1756/1	KOROŠKA VRATA	799
1743/2	KOROŠKA VRATA	64
445/2	KOŠAKI	26
338/4	KRČEVINA	4270
del 640	KRČEVINA	cca 50
793/2	LIMBUŠ	446
793/1	LIMBUŠ	1263
1816	MARIBOR GRAD	595
1785	MARIBOR GRAD	2801
1101/5, 1101/4	MARIBOR GRAD	29
1521	MARIBOR GRAD	293
1522	MARIBOR GRAD	603
1214/2	MARIBOR GRAD	66
1785	MARIBOR GRAD	2801
1743/1	MARIBOR GRAD	745
1289/2	MARIBOR GRAD	21
1810	MARIBOR GRAD	762
704/2	MELJE	101
732/1	MELJE	681
386	MELJE	195

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
444/2, 443	MELJE	331
264/2, 281/5	MELJE	141
165, 170, 171/1, 169	MELJE	5467
264/2, 281/5	MELJE	121
303	OREŠJE	266
del 364/1	PEKEL	cca. 467
637/4, 637/5	PEKRE	116
598/6	PEKRE	170
616/2	PEKRE	209
578/1	PEKRE	5145
1203/1	POBREŽJE	1341
1182, 1183	POBREŽJE	1589
2824/2	POBREŽJE	607
2172/1	POBREŽJE	555
1329/3	POBREŽJE	9
1184	POBREŽJE	524
3069/2	POBREŽJE	32
del 943/2	POBREŽJE	cca. 20
3114	POBREŽJE	50
del 100	POBREŽJE	cca. 150
3114	POBREŽJE	63
1396/4	POBREŽJE	597
257/6	POČEHOVA	1404
257/5	POČEHOVA	912
257/4	POČEHOVA	203
del 67	POČEHOVA	cca. 1500
1126/6	RAZVANJE	77
1210/9	SP. RADVANJE	171
236/5, 2103/7, 236/2, 2103/8	SP. RADVANJE	4580
2119	SP. RADVANJE	cca. 100
115	SP. RADVANJE	195
del 1889/1	SP. RADVANJE	cca 550
del 2300/3	STUDENCI	cca.400
2022/6	STUDENCI	105
2297/11	STUDENCI	59
2049/2	STUDENCI	465
1611/3	STUDENCI	171
251/2	STUDENCI	145
814/2	STUDENCI	498
126	STUDENCI	312
251/2	STUDENCI	411
del 1238/2	STUDENCI	cca 300
del 2268/17	STUDENCI	cca1600
289/2	TABOR	72
2770/1	TABOR	176
278/2	TABOR	573
557	TEZNO	1003
154/6	TEZNO	100
2114/2	TEZNO	676
1531/2	TEZNO	110
2324, 2323, 1751, 1738/4	TEZNO	966

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
2381/5,/7,/8, 2382/1,/5,/6, 2384/2,/6, 2715/35,/41	TEZNO	16138
2153/4, 2154/3	TEZNO	436
1816/1	TEZNO	545
2820/1	TEZNO	2751
1076	TEZNO	722
2051	TEZNO	212
1912/27	TEZNO	1502
1912/30	TEZNO	633
195/1	TEZNO	259
1044/3, 1044/2	TEZNO	1234
del 2600/2	TEZNO	cca 1500
2047/3	TEZNO	569
1021/2	TEZNO	2550
1290	TEZNO	1285
459/1, 459/2	TEZNO	3764
476,475,474,473	TEZNO	4414
del 2612/1, del 2600/1, del 2612/2	TEZNO	cca 6000
2600/3, 2600/2	TEZNO	720, 291
545/2	ZG. RADVANJE	68
del 966/28	ZG. RADVANJE	cca. 100
1127/2	ZG. RADVANJE	80
253, 250/3, 254/4	ZG. RADVANJE	829
451/1, 453/1	ZG. RADVANJE	627
238/1	ZG. RADVANJE	176
1177	ZG. RADVANJE	5976
305/3, 305/1, 271/22	ZG. RADVANJE	228
del 453	ZG. RADVANJE	cca. 80
611/3	ZG. RADVANJE	267
389/2	ZG. RADVANJE	184
del 515/1	ZG. RADVANJE	cca 350
584/3	ZG. RADVANJE	199
238/1	ZG. RADVANJE	176
del 517/1	ZG. RADVANJE	cca 150
991/4, 991/5, 991/7, 991/10	ZG. RADVANJE	670
389/1, 403/3	ZG. RADVANJE	792

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. Povpraševanje po primernih zemljiščih odraža interese investitorjev za naložbe v Mariboru.

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

Nove investicije (povečanje) ali odtujevanje (zmanjševanje) namenskega premoženja se določijo 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 razvojnimi programom praviloma usmerjajo v ohranjanje in obnavljanje namenskega premoženja.

Kriteriji programa prodaje

Letni program prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč se prioritetno usmerja v:

- zazidalna in ureditvena območja, ki so že delno ali pretežno komunalno urejena,
- območja, kjer je interes, da se čimprej dokončajo že pričete gradnje,
- območja, kjer je izkazano večje povpraševanje investitorjev, ki zagotavljajo (so)financiranje izgradnje manjkajoče komunalne infrastrukture,
- območja, kjer obstaja interes za zamenjavo,
- območja PUP z razdrobljenimi zemljišči 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.

3.5 STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica je pravni termin, definiran Stvarnopravnem zakoniku (SPZ – Ur. l. RS št. 87/2002) kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo na, nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ima pravno naravo stvarne pravice na tuji stvari.

Za ustanovitev stavbne pravice se prav tako upošteva naslednja zakonodaja Stvarnopravni zakonik, Zakon o urejanju prostora, Zakon o javnih finanah in Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin ter smiselna uporaba Zakona o javnih naročilih.

V letu 2006 bomo iskali investitorje za izgradnjo garažnih hiš na naslednjih lokacijah:

- Trg svobode



Po dveh neuspelih javnih razpisih v letu 2005 bo Javno podjetje ponovno iskalo investitorja v letošnjem letu.

- Glavni trg



V drugi polovici leta 2006 načrtujemo pripravo javnega razpisa za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže v skladu s prometno študijo, ki je v izdelavi.

- Ljudski vrt



Postopek priprave javnega razpisa se bo nadaljeval takoj po pravno močno zaključenih denacionalizacijskih postopkih.

- Tržnica



V letu 2006 je predviden prihodek iz nadomestila za stavbno pravico na osnovi razpisa, ki je bil objavljen konec leta 2005.

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



Na območju sedanjih tenis igrišč v Ljudskem vrtu je predvidena dodelitev stavbne pravice za podzemna parkirišča in teniško dvorano.

Stavbna pravica se bo po na navedenih lokacijah po sklepu Mestnega sveta MOM podeljevala za obdobje 50 let.

4 DRUGE NALOGE IN PROJEKTI

4.1 Izdelava evidence zemljišč v lasti MOM

Nezazidana stavbna zemljišča predstavljajo pomemben del premoženja Mestne občine Maribor. Javno podjetje je v preteklih letih zelo napredovalo pri vzpostavitvi evidence nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor. Ker pa gre tukaj za izjemno zahtevno interdisciplinarno nalogo, predvidevamo, da evidenca v celoti ne bo izdelana pred letom 2007.

Gre predvsem za problem pravnih predhodnikov, torej za dokazovanje, da je Mestna občina Maribor lastnik določenih zemljišč. Javno podjetje je v sodelovanju z MOM rešilo problematiko v zvezi z večjim številom pravnih predhodnikov, vendar pa predvsem zaradi pomanjkanja kadrov z ustreznim znanjem, delo na tem področju napreduje le počasi. Poudariti je potrebno, da gre za resnično izjemno zahtevne strokovne naloge, ki zahtevajo dobro poznavanje pravnega področja, nepremičninskega prava, aktov, ki opredeljujejo lastništvo »občinskih parcel«, poznavanje zgodovine občine Maribor (delitve in ponovna združevanja) itd.

Zemljišča, ki še niso uvrščena v evidenco zaradi nerešenega vprašanja pravnih predhodnikov, sicer predstavljajo majhen delež vseh zemljišč v lasti MOM, vendar je tudi ta del potrebno do konca evidentirati, saj MOM ne more kakovostno poslovati brez dobrega poznavanja vsega svojega premoženja. Reševanje teh težav bo prioriteta naloga Javnega podjetja na področju izdelave evidence zemljišč.

Za ostala zemljišča v lasti Mestne občine Maribor (ki se jih ne tiče problem pravnih predhodnikov ali pa je ta v zvezi z njimi že razrešen) pa je Javno podjetje že izdelalo podatkovne podlage, ki omogočajo poizvedbe po zemljiščih v lasti MOM, ter torej s tem v tem delu izpolnilo svojo nalogo.

Pri izdelavi evidence zemljišč se je izkazalo, da se ni mogoče omejevati zgolj na nezazidana stavbna zemljišča v lasti MOM, saj so celo pojmi, kot je »nezazidano«, pogosto dvoumni. Zato je Javno podjetje izdelalo tudi evidenco dejanske rabe zemljišč za celotno Mestno občino Maribor, iz katere je jasno razvidno, kje so zemljišča, ki so trenutno »uradno« zazidana, dejansko pa nezazidana in potencialno zazidljiva. Ta evidenca je na voljo tudi MOM (predali smo jo GIC-u). Obenem se ni mogoče omejevati zgolj na zemljišča v lasti MOM, saj je predvsem z vidika vrednotenja potrebno poznavanje okoliških zemljišč in kompleksov, prav tako pa mora biti MOM seznanjena in mora poznati zemljišča, ki so predmet njene zemljiške politike. Gre torej za izdelavo evidence zemljišč za potrebe delovanja Mestne občine Maribor.

Evidence zemljišč so nujna podlaga tudi za evidence NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, tako da se vsak vložek v izgradnjo evidenc obrestuje tudi pri prihodku od NUSZ.

V letu 2006 je v načrtu nadaljevanje reševanja problematike pravnih predhodnikov, konsolidacija evidence (z rešenimi pravnimi predhodniki) ter izdelava računalniškega sistema, ki bo omogočal vsem pooblaščenim, tako na Mestni občini Maribor kot na Javnem podjetju, on-line vpogled v evidenco, vse relevantne podatke ter celotno zgodovino vseh zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, vključno s finančno – računovodskimi podatki ter tudi grafično pregledovanje vseh parametrov zemljišč in tudi njihovo vrednotenje na podlagi modelov

vrednotenja, ki jih bo mogoče sestaviti na osnovi tržnih razmer. Vrednotenje bo mogoče tudi za zemljišča, ki niso v lasti MOM. Izdelava tega računalniškega sistema se je pričela že v letu 2005, zaključek I. faze projekta pa predvidevamo v letu 2006. Predvidevamo, da bo aplikacija za vrednotenje zemljišč odprla številna vprašanja, tako da bo potrebno informatizacijo tega segmenta vzpostavljati v več fazah.

Planirana sredstva so potrebna za izpeljavo vseh navedenih predvidenih projektov.

4.2 Izgradnja geografskega informacijskega centra (Geocentra)

V letu 2005 je bil uspešno odprt e-geocenter.com, ali na kratko Geocenter, prvi regijski prostorski in nepremičninski informacijski sistem, ki povezuje 15 občin, ki so pristopile k projektu.

Geocenter predstavlja veliko pridobitev za Maribor, obenem pa predstavlja tudi povezovalno točko med Mariborom in okoliškimi občinami na področju nepremičninske in prostorske politike. V slovenskem prostoru je kot takšen edinstven.

Vzpostavitev spletnega portala in informacijske točke, kar je bilo del projekta vzpostavitve Geocentra, pa seveda ne sme in ne more biti konec razvoja. Geocenter se vključuje v projekte prostorskega razvoja v okoliških občinah in tako aktivno sodeluje pri razvoju regije. Obenem se Geocenter postavlja na tokove evropskih sredstev, ter v sodelovanju z Mestno občino Maribor in drugimi občinami načrtuje prijavo na številne razpise, financirane s strani EU in posameznih evropskih držav. Eden od teh je prijava za pridobitev sredstev norveške fundacije, s čimer bo lažja prenovitev dela informacijskega sistema Mestne občine Maribor, Geocentra in Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Delovanje Geocentra pa seveda ni usmerjeno zgolj v plačljive storitve, temveč tudi v tiste, ki povečujejo prijaznost občine in občanom ter gospodarstvu nudijo novo kakovost. Tukaj je predvsem mišljena informacijska točka, ter vse, kar lahko Geocenter nudi občanom in gospodarstvu.

Načrtujemo tudi močno povezavo z nepremičninskimi podjetji v Mariboru, ter posledično vzpostavitev lokacije, kjer bodo na enem mestu zbrane vse aktualne informacije s trga nepremičnin, vključno s ponudbami za prodajo s strani Mestne občine Maribor.

Planirana sredstva so potrebna za uresničitev vseh navedenih razvojnih ciljev in potrebe tekočega delovanja Geocentra.

4.3 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) zaradi odlašanja pri uvedbi davka na nepremičnine ostaja izjemno pomemben proračunski prihodek Mestne občine Maribor. Ker ni zaznati večjih aktivnosti na vladni ravni v zvezi z uvedbo davka na nepremičnine, je moč sklepati, da bo NUSZ ostal pomemben proračunski vir še vsaj nekaj let, obenem pa izjemno močan vzvod zemljiške in urbanistične politike v Mestni občini Maribor.

Urejene in natančne evidence so seveda osnova, na kateri temelji celoten sistem odmere in zaračunavanja NUSZ. Poseben poudarek je potreben na natančnosti in popolnosti, saj je sistem NUSZ le v tem primeru lahko pravičen in nediskriminatoren do vseh, tako poslovnih subjektov kot tudi občanov – fizičnih oseb.

V letu 2005 so bile dokončane »masovne« evidenc za pravne osebe na področju zazidanih stavbnih zemljišč. Pri masovnem zajemu, ki obsega desetine tisočev podatkovnih zapisov, seveda ostane precejšnje število »sivih lis« in mejnih primerov, ki jih ni mogoče obravnavati pavšalno in masovno, temveč zgolj individualno, za kar pa pri masovnem zajemu podatkov ni niti časa niti sredstev. Individualna obravnava teh še neobdelanih podatkov za zazidana stavbna zemljišča je predvidena za leto 2006.

Težave se pojavljajo predvsem pri zajemu podatkov o stanovanjih občanov. Te podatke bi morala zagotoviti država v katastru stavb že aprila 2004, vendar se to ni zgodilo, zato občinam ne preostane drugega, kot da same pristopijo k pridobivanju teh podatkov in izgradnji evidenc. To je izjemno zamuden, občutljiv in tudi relativno drag postopek, ki pa je nujno potreben, saj lahko le s popolnimi evidencami zagotovimo enakost občanov pred zakonom. V letu 2006 načrtujemo začetek popisa stanovanj z namenom odmere NUSZ, vendar pričakujemo na tem področju veliko težav, zato hitrosti napredovanja v zvezi s tem ni mogoče napovedati. Gre namreč za izjemno delikatno področje, saj posegamo v zasebnost občanov (vsaj oni to tako čutijo), zato prenašane in pavšalne poteze niso zaželeno.

Le delno rešen ostaja problem poslovnih kompleksov, kjer je zaradi prepletenosti poslovnih subjektov in pestro paleto dejavnosti in lastniških razmerij izjemno težko izvesti odmero, svoje pa seveda prispeva nesodelovanje (potencialnih) zavezancev. Tudi tukaj v letu 2006 načrtujemo živahne aktivnosti.

V letu 2005 smo izdelali register nezazidanih stavbnih zemljišč, opremljen z vsemi potrebnimi atributi, potrebnimi za odmero NUSZ. Ta register temelji na pregledni karti dejanske rabe, izdelani v letu 2004. Dobljeni podatki so v manjši meri že na odločbah NUSZ, večji del postopka pozivanja lastnikov in izdaje odločb za nezazidana stavbna zemljišča pa načrtujemo za leto 2006.

Vzpostavljene evidence pa so seveda »žive«, saj morajo odražati spremembe, do katerih pride na področju nepremičnin. Zato je potrebno v sodelovanju z Upravno enoto Maribor in Mestno občino Maribor vzpostaviti tudi mehanizme, ki bodo zagotavljali stalno ažurnost podatkov v evidencah in pravilno odmero NUSZ.

Vse navedene aktivnosti pa so nenazadnje potrebne za kakovostno pripravo na nebolečo uvedbo davka na nepremičnine

V letu 2006 načrtujemo intenzivne aktivnosti predvsem na področju vseh tistih zavezancev, pri katerih je potrebna individualna obravnava in ki jih pri masovnem zajemu podatkov ni bilo

mogoče zajeti. Prav tako bo Javno podjetje intenzivno delovalo v smeri popolnitve registra stanovanj, kjer pa se bomo zagotovo srečevali s kompleksnimi in nepričakovanimi (pravnimi in drugimi) težavami,. Aktivnosti v letu 2006 bodo osredotočene tudi na ostala področja, opredeljena v prejšnjih odstavkih.

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

4.4 INFRASTRUKTURNI RAZVOJ JAVNEGA PODJETJA

4.4.1 Razvoj informacijske infrastrukture

Na Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči upravljamo z veliko količino pomembnih podatkov, med drugim z evidencami zemljišč v Mestni občini Maribor, podatki za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), podatki o prometu z zemljišči v lasti Mestne občine Maribor, podatki o dejanski rabi zemljišč ter še številnimi drugimi. Ti podatki so izjemno pomembni, saj brez njih ni mogoče poslovanje z zemljišči, ki ga izvaja Javno podjetje, ni mogoča odmera NUSZ, ter ni mogoče izvajanje številnih postopkov, ki jih Javno podjetje izvaja za javnost, občane, gospodarstvo, DURS, občinske službe in druge. Zaradi narave teh podatkov, ki so v celoti digitalizirani (v računalniški obliki), je za njihovo uporabo potreben zmogljiv, delujoč in zanesljiv računalniški sistem, ki deluje 24 ur/dan, brez prekinitev, ter ki zagotavlja varnost in integriteto podatkov v vsakem trenutku.

V letu 2005 je v Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči prišlo do nekaj potencialno kritičnih situacij, ki so izvirale iz dejstva, da obstoječa strežniška infrastruktura ne zadošča več zahtevam tekočega delovanja Javnega podjetja, prav tako pa ne nudi več zadovoljive varnosti podatkov.

Tudi strojna oprema na delovnih mestih je že zastarela in ne nudi več odzivnosti, ki je potrebna za nemoteno in učinkovito delo.

Za saniranje obstoječih pomanjkljivosti in zagotovitev nemotenega, stabilnega in dovolj odzivnega delovanja informacijskega sistema za leto 2006 načrtujemo postopno dograditev strežniške infrastrukture in drugih informacijskih zmogljivosti.

Pregled načrtovanih investicij v osnovna sredstva je v spodnji tabeli.

KATEGORIJA	SKUPNA VREDNOST z DDV (v 000 sit)
Podatkovni in aplikacijski strežniki	6.000
Pomnilniške kapacitete	3.000
Tračni sistem varovanja podatkov z namenskim strežnikom in programsko opremo	7.000
Delovne postaje	5.000
Periferna strojna oprema	4.000
Licenčna programska oprema	7.000
Oprema za varovanje pred elektronskimi vdori	1.000
Pohištvo (za elektronsko opremo in drugo pohištvo)	2.000
Druga oprema za vzpostavitev delovnega okolja	1.000

Predvidena denarna sredstva so vsebovana v posameznih proračunskih postavkah.

5 FINANČNI NAČRT GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI ZA LETO 2006 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR

v 000 sit

KONTO PROR. POSTAVKA	APP	SP	OPIS	Proračun 2005 s prenosi med APP	Ocena realizacije proračuna 2005	Prenos neparab. namen. sredstev v 2006	Sprejet proračun 2006	INDEX 2006/pror. 2005	INDEX 2006/ocena realiz. 2005
2	3	4	5	7	8	9	10	11	12
			PRIHODKI SKUPAJ	5.160.250	5.358.824		4.522.512	87,6	84,4
703003			NUSZ- od pravnih oseb	2.052.000	1.713.343		2.010.000	98,0	117,3
703004			NUSZ- od fizičnih oseb	480.000	572.756		540.000	112,5	94,3
703005			NUSZ- obresti	54.000	-21.378		30.000	55,6	
71030401			Prihodki od najemnin za uporabo nezaz. SZ	43.000	47.811		48.000	111,6	100,4
714105			Prihodki od komunalnih prispevkov	680.000	907.416		600.000	88,2	66,1
72210000			Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	499.536	969.400		870.000	174,2	89,7
72210001			Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč - C4	910.000	952.052		0	0,0	0,0
72210003			Prihodki od stavbne pravice Tržnica	100.000	0		70.000	70,0	
			Prihodki od stavbne pravice Trg Svobode	100.000	0		0	0,0	
71419906			Odškodnina za služnost	10.000	75.165		20.000	200,0	26,6
7210000			Prihodki od udeležbe na dobičku	0	0		10.000		
74000117			MG-Agenc.RS za reg.razvoj-proizv.cona Te5 Tezno-nakup zemljišč	80.432	142.259		0	0,0	0,0
74000118			MG-Agenc.RS za reg.razvoj-proizv.cona Te5 Tezno-1.faza cesta Ledina TAM	151.282	0		212.282	140,3	
74000119			MG-Agenc.RS za reg.razvoj-Tabor 14 P- nakup zemljišč	0	0		112.230		

KONTO PROR. POSTAVKA	APP	SP	OPIS	Proračun 2005 s prenosi med APP	Ocena realizacije proračuna 2005	Prenos neporab. namen. sredstev v 2006	Sprejet proračun 2006	INDEX 2006/pror. 2005	INDEX 2006/ocena realiz. 2005
1901			ODHODKI SKUPAJ	1.450.671	1.075.571	303.150	1.946.979	134,2	181,0
8610		07	REDNI PROGRAMI	215.960	168.025		221.143	102,4	131,6
	00		Delo javnega podjetja	140.460	135.548		144.643	103,0	106,7
	02		Stroški pobiranja NUSZ	53.000	10.163		54.000	101,9	531,3
	03		Program izterjave NUSZ 97 in drugo	4.500	4.494		4.500	100,0	100,1
	04		Vzpostavitev in delovanje GEO centra	18.000	17.820		18.000	100,0	101,0
		11	INVESTICIJE	1.234.711	907.546	303.150	1.725.836	139,8	190,2
1632	00		Ureditev območja C4 - Center Drava	80.000	19.605	60.000	174.000	217,5	887,5
1636			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	960.011	823.605	147.450	1.291.436	134,5	156,8
	00		Nakupi zemljišč	925.776	789.370	147.450	690.712	74,6	87,5
	01		Poravnava nerešenih odškodnin	2.878	2.878		48.000		
	02		Priprava zemljišč in izvedba	31.357	31.357		373.750		
	03		Nakupi zemljišč Tabor 14P EU	0	0		178.974		
1637	00		Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine	28.000	27.857		28.000	100,0	100,5
1638	00		Izdelava in vzdrževanje registra NSZ v lasti MOM	25.000	24.299		25.000	100,0	102,9
1644	00		Lastna udeležba pri EU projektih	30.000	0		0	0,0	
1645	00		Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	111.700	12.180	95.700	207.400	185,7	

5.1 OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI

5.1.1 Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je bilo že obravnavano v prejšnjem poglavju. Za leto 2006 smo planirali višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na osnovi izdanih odločb do konca leta 2005, upoštevaje za zavezance ugodno rešene pritožbe in potencialne nove zavezance.

5.1.2 Prihodki iz naslova komunalnega prispevka

Ocena prilivov iz naslova komunalnega prispevka za leto 2006 je narejena na podlagi znanih trendov iz leta 2005 in predvidene rasti cen v letu 2006.

Predvideno povečanje prihodka iz naslova komunalnega prispevka bo realizirano predvsem zaradi trenutnega znanega obsega velikih investicij v večje trgovske objekte in delno zaradi ločenega obračuna prispevka pri prodaji zemljišč, ker prispevek ni več sestavni del prodajne cene zemljišča. Zato predvidevamo realizacijo prispevka v letu 2006 v višini 600 mio sit.

V nadaljnjih letih pričakujemo umiritev na področju večjih investicijskih vlaganj ter temu primerno stagnacijo oziroma celo znižanje prihodkov iz naslova komunalnega prispevka, kar bomo poskušali omiliti s kvalitetno izvedbo programa – evidenco nadomestitvenih stroškov za že izgrajeno javno komunalno opremo, ki jih smemo obračunavati investitorjem v skladu z Zakonom o urejanju prostora.

Najkasneje do 20.7.2007 je potrebno izdelati Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo in programe opremljanja na območjih, na katerih so v izdelavi novi lokacijski načrti.

Predvsem zaradi že sprejetih podzakonskih aktov k Zakonu o urejanju prostora (Uredbe o vsebini programa opremljanja in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka), ki zožujejo dosedanje možnosti obračuna prispevka, pričakujemo znižanje prihodkov iz naslova komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

5.1.3 Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč

Teh prihodkov načrtujemo v višini 870 mio sit, kar je podrobneje obrazloženo v poglavju Letni program prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč. V letu 2005 smo planirali prihodkov iz prodaje stavbnih zemljišč v višini 499,5 mio sit, kar smo zaradi povečanega interesa investitorjev (trgovski centri) močno preseгли, tako da je bilo teh prihodkov v višini 969 mio sit. Delno se nanašajo ti prihodki tudi na menjalne kupoprodajne pogodbe, ki v planu proračuna za 2005 niso bile vključene. Sprostila so se tudi deponirana sredstva iz kupnine za zemljišče Europarka, tako da je bilo v proračun nakazano 952 mio sit, kar predstavlja glavnico in obresti, kar je razvidno iz posebnega konta.

5.1.4 Najemnine

V letu 2006 planiramo realizacijo teh prihodkov v višini 48 mio sit zaradi povečanega koriščenja zemljišč v skladu z najemno pogodbo v gramoznici Dogoš.

5.1.5 Stavbna pravica

V novembru 2005 smo razpisali stavbno pravico na območju tržnice v višini 70 mio sit. Razpis je bil uspešen, zato pričakujemo iz tega naslova prihodek v začetku leta 2006.

5.1.6 Odškodnine za služnost

Gre za prihodke za dodeljene stvarne služnosti na določenih zemljiščih, ki jih služnostni upravičenci potrebujejo pri izgradnji novih objektov ali pa gre za urejanje že obstoječih stvarnih služnosti. To so enkratna plačila, ki so odvisna od zahteve po ureditvi služnosti.

5.1.7 Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar

Ostanek kupnine iz leta 1998 za zemljišče, kjer je zgrajen sedanji objekt Europark, se v skladu z obvezo po pogodbi iz leta 1998 prenese v leto 2006 za izvedbo izgradnje povezovalne ceste od odcepa v Europark do Titove ceste. V proračunu za leto 2006 je predvidena poraba preostanka teh sredstev v višini 174 mio sit.

5.1.8 Prihodki od EU sredstev

Javno podjetje je za MOM pripravilo in oddalo Agenciji RS za regionalen razvoj prijavo na javni razpis za sofinanciranje nakupov zemljišč na področju Ta14-P. Za ta projekt je možno pridobiti sredstva v maksimalni višini 112 mio sit, v kolikor bo prijava MOM na podlagi razpisa izbrana.

Za proizvodno cono Te5-P – 1. faza ceste Ledina so bila v letu 2005 dodeljena sredstva iz Strukturnih skladov v višini 151 mio sit. Po pridobitvi vseh zahtevanih dokumentov in podpisa pogodbe z Agencijo RS za regionalen razvoj je bil začetek gradnje 19.10.2005. Povračilo finančnih sredstev s strani države v okviru sofinanciranja projekta izgradnje ceste Ledina na območju bivšega TAM pričakujemo večkrat med letom glede na to, da je plačilni rok 60 dni po vsaki izstavljeni in potrjeni situaciji.

Zato tudi planiramo realizacijo prihodkov iz tega naslova v letu 2006.

5.2 OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI

5.2.1 REDNI PROGRAMI

8610 Delo javnega podjetja

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnim zemljišči je Mestna občina Maribor ustanovila z Odlokom o ustanovitvi javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV št. 31 z dne 30.12.1997). V 8. členu III. točke odloka je določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja. To določa tudi statut podjetja, ki ga je sprejel mestni svet MOM dne 30.5.2002. Stroške delovanja podjetja vodi MOM na proračunski postavki 8610 v okviru proračuna, na isti postavki pa tudi Javno podjetje v svojih poslovnih knjigah vodi porabo sredstev za delovanje podjetja. Proračunska postavka 8610 je razdeljena na posamezne analitične postavke glede na namen porabe sredstev.

Za leto 2006 nam je MOM za naloge delovanja javnega podjetja določila kvoto sredstev, ki jo lahko dobimo dotirano v proračunskem letu. Višina teh sredstev v potrjenem proračunu je 221,1 mio sit, kar pomeni 2,4 odstotno povišanje porabe glede na sprejet proračun za leto 2005. Po analitičnih postavkah je planirana poraba naslednja:

8610 00 Delo javnega podjetja

Na analitični postavki 8610 00 se vodijo stroški dela, materialni stroški in stroški delovnih sredstev – oprema. V letu 2005 smo imeli v proračunu dovoljeno porabo teh sredstev v višini 140,4 mio sit, vendar smo jih porabili nekaj manj, to je 135,6 mio sit. Največji prihranek je bil ta, da je delal en delavec enajst mesecev polovičen delovni čas, štiri ure na dan pa je bil v bolniški, kar ni bil naš strošek, saj smo za ta čas prejeli refundacijo od ZZZS. Glede na to, da dela sedaj polni delovni čas, se bo strošek dela v letu 2006 povečal. Nekaj manjših prihrankov pa je bilo tudi pri drugih stroških. Obseg sredstev, ki jih bomo dobili dotirane iz proračuna v letu 2006 za to analitično postavko, je omejen na 144,6 mio sit.

Najpomembnejši stroški na tej postavki so stroški plač in drugi stroški dela, nabava računalniške opreme in njeno tekoče vzdrževanje, nabava pisarniške opreme in vzdrževanje le-te, stroški porabe plina, električne energije in poraba goriva, drugi obratovalni stroški, stroški izobraževanja in strokovne literature, stroški poštnih in telefonskih storitev, stroški najema poslovnih prostorov, stroški zavarovalnih premij, stroški plačilnega prometa ter drugi.

8210 02 Stroški pobiranja NUSZ

Na tej analitični postavki so planirana sredstva za stroške pobiranja NUSZ, ki jih občina plačuje DURS-u.

Velik del storitev Javnega podjetja je vezan na pridobivanje prihodka iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Del storitev v zvezi s tem, to je odmero, zajemanje, knjiženje in izterjavo opravlja DURS. Po veljavni tarifi znašajo stroški storitev s strani DURS-a 2% od višine pobranih prihodkov iz naslova NUSZ, vplačanih v proračun MOM. V proračunu za

leto 2005 smo imeli planirano porabo teh sredstev v višini 53 mio sit. Glede na vplačano nadomestilo v proračun za leto 2005 bi moral DURS zaračunati 46 mio sit, računov pa so poslali samo za 10 mio sit. Ti računi prihajajo na občino in jih nakazuje oddelek za finance tako, da sredstva direktno črpa iz te naše analitične postavke. Za leto 2006 imamo planirano porabo sredstev na APP 8610 02 v višini 54 mio sit, kar ne bo zadostovalo za obe leti. Tako se bo moral del obveznosti iz leta 2006 prenesti v naslednje leto in nam bo morala občina dodeliti višjo kvoto v proračunu za 2007, saj gre za pogodbeno obveznost.

8610 03 Program izterjave NUSZ

Tu so planirana sredstva v višini 4,5 mio sit. Javno podjetje je prevzelo od Komunalne direkcije naloge izterjave starih terjatev za NUSZ do leta 1997. Pretežni del opravil predstavlja razčiščevanje podatkov, ki smo jih dobili. Zaradi prisilnih poravnav in stečajnih postopkov so možnosti za izterjavo minimalne, postopki izterjave pa dolgotrajni in zahtevni.

8610 04 Vzpostavitev in delovanje GEO centra

Planirana sredstva so potrebna za uresničitev vseh navedenih razvojnih ciljev in potrebe tekočega delovanja Geocentra. Podrobnejša obrazložitev je v poglavju 4.2.

5.2.2 INVESTICIJE

1632 Ureditev območja C4 – Center Drava

Na tej postavki so planirani odhodki v višini ostanka namenskih sredstev iz preteklih let, to je 174 mio sit. Sredstva ne bodo zadostovala za celotno zahtevano komunalno opremljenost območja, zato je razlika planirana na proračunski postavki 1636. Poraba teh sredstev je bila že omenjena pri prihodkih, saj so bili ti prihodki namenski vir za izgradnjo dela povezovalne ceste med odcepom za Europark in Titovo cesto, stroški za realizacijo te investicije pa se vodijo na tej postavki.

1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

1636 00 Nakupi zemljišč

V letu 2006 so načrtovani nakupi nepremičnin v območju Te 5 – Tezno za bodoče gradbene parcele po sprejetem zazidalnem načrtu. Na tem območju se bodo v letu 2006 nadaljevali odkupi zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne infrastrukture, ki bo povezana z bodočo cesto Ledina. Gradnja ceste je predvidena v letih 2005 - 2007.

Tudi na območju Ta14-P se bodo v letu 2006 nadaljevali nakupi zemljišč za bodoče gradbene parcele predvidene po zazidalnem načrtu za območje transportne cene Ta14-P. V letu 2006 se bo nadaljevala izgradnja ceste Ledina vzhodno od hitre ceste do ceste ob Dinosu. V letu 2006 so prav tako predvideni odkupi nepremičnin ob bodoči cesti Ledina do železniške proge Dunaj – Trst. Za nakupe zemljišč na območju Ta14-P je bila v letu 2005 oddana prijava na javni razpis za sofinanciranje nakupov iz naslova regionalnih razvojnih programov.

Konec leta 2005 so se nadaljevala pogajanja za nakup zemljišč, kjer je predvidena izgradnja zaključka Ribiške ulice in priključka na Koroško cesto, ker je bil razlastitveni postopek preveč dolgotrajen. Predvideni so nakupi nepremičnin za cesto B in E na območju Pristana.

Konec leta 2005 ni prišlo do dokončne realizacije odkupa oz. zamenjave nepremičnin na območju C4, kjer je predvidena gradnja povezovalna cesta od uvoza v Europark do Titove ceste. Glede na to, da so to namenska sredstva, so bila z amandmajem odloka o proračunu MOM v leto 2006 prenesena sredstva v višini 147,4 mio sit.

Nakupi zemljišč so predvideni tudi na lokacijah, ki so ali bodo zanimive za bodoče investitorje.

1636 01 Poravnava nerešenih odškodnin

Glede na to, da so v postopku zahtevki za poravnavo nerešenih odškodnin, planiramo v letu 2006 odhodke v višini 48 mio sit. Na sodišču teče več postopkov za visoke odškodnine iz prometa stavbnih zemljišč, za katere ne vemo, kdaj bodo končani in v kolikšni višini bo potrebno zagotoviti sredstva. Planirani znesek je bil določen glede na razpoložljiva sredstva. Ker so to namenska sredstva iz prodaje stavbnih zemljišč, jih bomo konec leta, če ne bo prišlo do realizacije na tej analitični postavki, prenesli na analitično postavko nakupi stavbnih zemljišč.

1636 02 Priprava zemljišč

Glede na pomembnost in prioriteto te postavke planiramo v letu 2006 za najnujnejše storitve na tem področju 373 mio sit. Načrtujemo izdelavo projektne in upravne dokumentacije za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč oziroma financiranje fizične izgradnje cest vključno s komunalno infrastrukturo v območju Rt 8 in 8/1 – Pristan, v delu območja Ta14-P (območje transportne cone), v delu območja Te – 5 Tezno, v delu območja Ta3-C (C4), ter pripravo dokumentacije za razpise ustanovitve stavbne pravice za gradnjo garažnih hiš.

1637 Posodobitev evidenc za NUSZ in uvedba davka na nepremičnine

Zaradi pomembnosti nadomestila za uporabo stavnega zemljišča kot proračunskega prihodka je nujno dokončati posodobitev evidenc v najkrajšem možnem času. Planirana sredstva omogočajo uresničitev nalog, zastavljenih v poglavju o NUSZ v tem dokumentu. Podrobnejša obrazložitev je v poglavju 4.3.

1638 Izdelava registra NSZ

Kakovostna in redno posodobljena evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor je nujna za učinkovito gospodarjenje z zemljišči in izdelavo premoženjske bilance. Planirana sredstva omogočajo izvedbo nalog s tega področja, podrobneje opisanih v ustreznem poglavju v tem dokumentu. Podrobnejša obrazložitev je v poglavju 4.1.

1645 Program opremljanja stavbnih zemljišč proizvodna cona Te 5 – Tezno

V letu 2006 se bo nadaljevala izgradnja ceste Ledina, za katero so pridobljena sredstva za sofinanciranje iz strukturnih skladov.

Za financiranje izgradnje komunalne infrastrukture I. faze cesta Ledina sta predvidena dva proračunska vira na različnih proračunskih postavkah, ki sta planirani polovica pri Komunalni direkciji, drugi del pa pri javnem podjetju v višini 111,7 mio sit. Ker je bila v lanskem letu pogodba z Agencijo za regionalen razvoj podpisana šele 19.10.2005, so bila sredstva delno porabljena iz vira pri komunalni direkciji, sredstva iz naše postavke pa so se v višini 95,7 mio sit prenesla v leto 2006, tako da imamo letos v planu 207,4 mio sit.

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

I. PP 1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

v 000 sit

OBMOČJE	APP	KTO	1636-00		1636-02		1636-04 NAKUPI Ta 14-P EU	1636-01	SKUPAJ
			SN	NAKUPI	SN	PRIPRAVA IN IZVEDBA			
1		2	3	4	5	6	7	8	9
Rotovž-Pristan		027010	1636-000201	25.000	1636-020201	60.000			85.000
podzemna garaža Trg svobode		027042	1636-000228		1636-020228	1.500			1.500
podzemna garaža Ljudski vrt		027043	1636-000229		1636-020229	1.500			1.500
podzemna garaža Glavni trg		027012	1636-000203		1636-020203	1.500			1.500
podzemna garaža, linijski objekt		027009	1636-000204		1636-020204				0
Studenci - pokopališče		027021	1636-000209		1636-020209				0
območje med Dravograjsko cesto, Preradovičevo in Murkovo		027023	1636-000211	10.000	1636-020211				10.000
območje ob Dravograjski - zahod		027025	1636-000213	10.000	1636-020213				10.000
C4		027027	1636-000231	227.450	1636-020231	132.150			359.600
Dogoše		027029	1636-000217	20.000	1636-020217	400			20.400
območje med Čufarjevo in Šolsko		027030	1636-000218	7.262	1636-020218	3.000			10.262
območje ob Ulici V. Vlahoviča - jug		027033	1636-000220		1636-020220	2.000			2.000
Puhova		027046	1636-000234		1636-020234				0
Košaki		027017	1636-000208	2.000	1636-020208				2.000
območje transportne cone Ta 14P		027035	1636-000222	229.000	1636-020222	120.000	178.974		527.974
območje proizvodne cone Te 5		027034	1636-000221	150.000					
Dobrava		027047	1636-000235	10.000	1636-020235				10.000
del območja S8(Kočevarjeva, Smetanova, Kosarjeva, Koroška)		027039	1636-000225		1636-020225	8.000			8.000
URN- PEKARNA		027040	1636-000226		1636-020226				0

OBMOČJE	APP	KTO	1636-00		1636-02		1636-04	1636-01	SKUPAJ
			SN	NAKUPI	SN	PRIPRAVA IN IZVEDBA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lokacijski načrt za rob Pohorja (PO)		027049	1636-000237		1636-020237				0
Južna obvoznica (Kardeljeva-Tižanska cesta)		027041	1636-000227		1636-020227				0
Vinarje S10/3 - sever		027051	1636-000240		1636-020240	5.000			5.000
Trg B.Kraigherja		027053	1636-000242		1636-020242	3.200			3.200
Podvoz Ledina		027054	1636-000243		1636-020243	8.000			8.000
Projekt III.faze Koroške ceste		027057	1636-000244		1636-020244	7.500			7.500
Villa Rustica						2.500			2.500
Ptujska 182						8.000			8.000
Priprava podatkov za obračun KP za MOM						11.500			11.500
drugi stroški						8.000			8.000
SKUPAJ 1636				690.712		373.750	178.974	48.000	1.291.436

II. PP 1632 Ureditev območja C4 - center Drava

v 000 sit

OBMOČJE	APP	KTO	1632-00		1632-01		SKUPAJ
			SN	PRIDOBIVANJE	SN	PRIPRAVA	
1		2	3	4	5	6	7
C4 - cesta A		027028	1632-0000		1632-0100	173.500	173.500
tekoči str. Stanovanje Pohorska		027028			1632-0100-01	500	500
SKUPAJ PP 1632						174.000	174.000

III. PP 1645 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5 Tezno

v 000 sit

OBMOČJE	APP	KTO	1645-00		1645-01		SKUPAJ
			SN	PRIDOBIVANJE	SN	PRIPRAVA	
1		2	3	4	5	6	7
območje proizvodne cone		027056	1645-00	10.000	1645-01	197.400	207.400
SKUPAJ PP 1645							207.400

IV. PP 1637 Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine

v 000 sit

OBMOČJE	APP	KTO	1637-00		SKUPAJ
			SN	PORABA	
1		2	3	4	5
Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine			1637-00	28.000	28.000
SKUPAJ PP 1637					28.000

IV. PP 1638 Izdelava registrav v lasti MOM

v 000 sit

OBMOČJE	APP	KTO	1638-00		SKUPAJ
			SN	PORABA	
1		2	3	4	5
Izdelava registrav v lasti MOM			1638-00	25.000	25.000
SKUPAJ PP 1638					25.000

SKUPAJ Investicije	1.725.836
---------------------------	------------------

7 PLAN POSLOVNEGA IZIDA JAVNEGA PODJETJA ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI d.o.o.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. sestavlja zaključni račun v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, podrobnejša navodila o računovodstvu pa določajo slovenski računovodski standardi.

Javno podjetje v skladu z aktom o ustanovitvi izvaja gospodarsko javno službo in zbira prihodke proračuna Mestne občine Maribor, ki jih javno podjetje ne knjiži v svoje prihodke, ampak jih vodi na kontih skupine 285 kot obveznost do Mestne občine Maribor. Ti prihodki so:

- kupnine od prodaje stavbnih zemljišč
- komunalni prispevek
- najemnine za začasno oddane nepremičnine
- odškodnine za služnost
- prihodki od stavbne pravice

Kljub temu, da je Javno podjetje skrbnik prihodkov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, jih zavezanci plačujejo DURS-u na poseben račun, ta pa jih nakazuje v proračun. Zato teh prihodkov javno podjetje ne knjiži v svojih poslovnih knjigah.

Prav tako Javno podjetje ne knjiži v svojih poslovnih knjigah terjatev za najemnine vrtov. Javno podjetje v imenu MOM sklene pogodbe in izstavi račune s položnico. Le te pošlje strankam za plačilo in hkrati MOM, da jih ta vknjiži v terjatve.

V skladu s standardom 35 so prihodki od poslovanja Javnega podjetja dotacije iz proračuna, razen tistih, ki se začasno izkazujejo kot dolgoročne rezervacije. Med prihodke so uvrščene namenske dotacije iz proračuna MOM, ko nastanejo stroški in jih na osnovi zahtevka, ki ga izstavi Javno podjetje občini, le-ta v obliki dotacije nakaže Javnemu podjetju. Prihodek od poslovanja v Javnem podjetju so vsi zneski od prodaje storitev, ne glede na to, kdo je plačnik.

Mestna občina Maribor in Javno podjetje se s pogodbo o financiranju podjetja dogovorita, da zagotavlja MOM finančna sredstva za financiranje delovanja podjetja za izvajanje nalog, za katere je po Odloku o ustanovitvi podjetje zadolženo, vendar največ do višine planiranih sredstev, ki so potrjena v veljavnem proračunu. Ko nastanejo stroški oziroma odhodki, Javno podjetje izstavi MOM zahtevek za dotacijo, kateremu priloži kopijo ustreznih knjigovodskih listin (računi, situacije, obračunani potni nalogi, pogodbe, itd.). MOM nakazuje ta sredstva javnemu podjetju v roku, kot je določeno v Navodilih o izvrševanju proračuna Mestne občine Maribor za tekoče leto in v skladu z Zakonom o izvrševanju proračuna RS.

Tako dotirana sredstva, ki so istočasno odhodek gospodarske družbe, so glede na to, da jih občina podjetju dotira, prihodek javnega podjetja. Med druge poslovne prihodke pa se knjiži tudi amortizacija, ker se vodijo osnovna sredstva in druga oprema po standardu 35 kot sredstva v upravljanju, saj so dotirana iz proračuna. Ker pomeni amortizacija popravek vrednosti sredstev, ki jih ima podjetje v svojih poslovnih knjigah, si jo vknjiži tudi v odhodke.

Poleg dotacij iz proračuna, ki pokrivajo stroške za delovanje podjetja, Javno podjetje pridobiva še naslednje prihodke:

- prihodke, dosežene z lastno dejavnostjo – iz naslova zaračunavanja nekaterih storitev v zvezi z izvajanjem javnih pooblastil
- druge prihodke, namenjene za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči – prihodke od financiranja (obresti od vezanih sredstev) in drugo

Del teh prihodkov porabi podjetje za financiranje svojega delovanja, ostale pa po izdelavi poslovnega izida razporedi v bilančni dobiček, ki ga na osnovi predloga sklepa Nadzornega sveta in nato sklepa Mestnega sveta razporedi v rezerve podjetja ali pa kot dobiček nakaže v proračun ustanovitelju, to je Mestni občini Maribor.

Kljub temu, da je podjetje za svoje delovanje financirano iz proračuna, obstaja veliko neskladje med izkazom poslovnega izida podjetja in med nakazili iz proračuna. Tu gre za neskladje obračunskega obdobja s proračunskim letom, kjer se poslovno leto zaključi z nakazili iz proračuna do vključno zadnjega dne obravnavanega koledarskega leta, in z Javnim podjetjem kot gospodarsko družbo, ki ima poslovno leto enako koledarskemu. To se odraža v terjatvah in obveznostih, ki jih Javno podjetje ob zaključku poslovnega leta izkazuje do proračuna. Tako so odhodki, ki nastanejo v mesecu decembru in se po zakonu o gospodarskih družbah knjižijo v tekoče koledarsko leto, v poslovnem izidu odhodek tekočega leta. MOM jih Javnemu podjetju nakaže glede na zapadlost plačila v januarju, zato jih občina knjiži kot strošek novega proračunskega leta. To pomeni, da se bodo vsa nakazila iz proračuna za obveznosti javnega podjetja za leto 2006, izvršena v letu 2006, obravnavala kot proračunska poraba 2006, v Javnem podjetju pa glede na nastanek poslovnega dogodka, torej še v 2005.

Neskladje obračunskih obdobj se odraža tudi pri načrtovanju poslovnega izida. Glede na to, da je Javno podjetje financirano iz proračuna, je program dela Javnega podjetja sestavni del proračuna in se sprejema za posamezno proračunsko leto, ki je različno od poslovnega leta Javnega podjetja.

Med odhodke v poslovnem izidu se knjižijo poleg stroškov za samo delovanje podjetja tudi vsi tekoči transferji za investicije, ki so v proračunskem delu planirani med investicijami, saj imajo glede na računovodske standarde značaj tekočih stroškov, ki se ne amortizirajo. Zato ni primerjave med odhodki za delovanje podjetja iz proračuna in odhodki glede na poslovni izid.

PLAN POSLOVNEGA IZIDA JAVNEGA PODJETJA KOT GOSPODARSKE DRUŽBE ZA LETO 2006

v 000 sit

	Realizacija 2004	Ocena 2005	Plan 2006	Indeks 06/05
PRIHODKI	244.040	266.600	251.000	94,1
I. PRIHODKI DOTACIJA IZ PRORAČ.	180.909	205.300	220.200	107,3
II. PRIHODKI OD AMORTIZACIJE	34.776	16.500	17.000	103,0
III. DRUGI PRIHODKI	28.355	44.800	13.800	30,8
Prihodki od prodaje storitev	12.802	19.000	7.000	36,8
Prihodki od financiranja	14.028	14.000	3.000	21,4
Prihodki izredni	1.525	2.800	2.800	100,0
Prihodki od storitev Geocentra za druge	0	9.000	1.000	11,1
ODHODKI	221.289	243.500	245.300	100,7
Stroški blaga, materiala in storitev	59.454	93.500	95.000	101,6
Stroški dela	100.259	118.500	122.000	103,0
Amortizacija	34.783	17.000	17.000	100,0
Drugi poslovni odhodki	3.202	4.200	1.000	23,8
Finančni odhodki	277	200	200	100,0
Izredni odhodki	23.314	10.100	10.100	100,0
POSLOVNI IZID				
Celotni dobiček	22.751	23.100	5.700	24,7
Davek na dobiček	0	5.000	1.200	24,0
Čisti dobiček	22.751	18.100	4.500	24,9

Prihodke kot dotacije iz proračuna načrtujemo v letu 2006 nekoliko višje, kot ocenjujemo njihovo realizacijo v letu 2005. To je predvsem zaradi višjega plana investicij in s tem višjih tekočih stroškov.

Med drugimi prihodki so bili v preteklih letih najvišji prihodki od storitev, kjer je Javno podjetje strankam zaračunavalo storitve priprave strokovnih podlag za izračun komunalnega prispevka, na podlagi katerih so bile izdane odločbe o določitvi komunalnega prispevka. Konec leta 2005 je bilo pridobljeno pravno mnenje, da glede na to, da se zaračunava že taksa, Javno podjetje nima pravne podlage za zaračunavanje strokovnih podlag. Zato Javno podjetje v letu 2006 teh prihodkov več ne zaračunav in jih tudi ne planira.

Kot prihodek ostajajo še zaračunane storitve v zvezi s stroški sestave pogodb v primeru prodaje zemljišč, saj strošek vključuje sodno takso za vpis v zemljiško knjigo, strošek cenitvenega poročila, strošek javnega razpisa in druge tekoče stroške.

V letu 2006 so bistveno nižji načrtovani prihodki od financiranja. Tu gre na eni strani za drastično znižanje obrestnih mer, na drugi strani pa tudi za takojšnje odvajanje vseh prihodkov v proračun.

V letu 2005 je Javno podjetje skupaj z občino ustanovilo Geocenter, za katerega vzpostavitev in delovanje je podjetje prejelo evropska sredstva v višini 9 mio sit. Financiranje v letu 2005 je bilo izključno iz sredstev dotacij in evropskih sredstev, tudi izvedba storitev za druge občine je bila financirana iz evropskih sredstev. V letu 2006 podjetje načrtuje pričetek neposrednega izvajanja storitev Geocentra za druge občine, ki jih bodo le-te plačale iz svojih lastnih sredstev. Glede na to, da gre za pričetek delovanja na prostem trgu, je v letu 2006 pričakovati zgolj manjše prihodke iz tega naslova, ki se bodo v nadaljnjih letih povečevali. Teh prihodkov ni mogoče primerjati s prihodki iz leta 2005, saj takrat prejemniki storitev le-teh dejansko niso plačali, ker so bili financirani iz evropskih sredstev. Od tod tudi zmanjšanje prihodkov iz naslova Geocentra, ki pa je iz omenjenih razlogov zgolj navidezno.

Na odhodkovni strani so med stroški blaga, materiala in storitev največja postavka storitve, ki so v glavnem vezane na izvajanje nalog, ki so v proračunu opredeljene kot investicije. To so cinitve, odvetniške in notarske storitve, mnenja, raziskovalne storitve, parcelacije, ureditveni stroški posodobitve evidenc in drugo.

Stroški dela so se v letu 2005 povečali zaradi ustanovitve Geocentra in nove zaposlitve v njem ter zaposlitve za določen čas na področju posodobitve evidenc NUSZ. Stroške dela so v letu 2006 planirani višje samo za toliko, kolikor znaša uskladitev glede na kolektivno pogodbo.

Amortizacija se obračunava v skladu z računovodskimi predpisi. Že v letu 2005 je bila precej nižja glede na preteklo leto, saj ima Javno podjetje v glavnem kot osnovna sredstva knjiženo programsko in strojno računalniško opremo, za katero so glede na zastaranost kratki roki uporabnosti.

Izredne odhodke Javno podjetje načrtuje v enaki višini kot v letu 2005. Sem se knjižijo tudi poravnave nerešenih odškodnin. V planu proračuna je sicer predvidenih 48 mio sit. Če bo prišlo do realizacije teh poravnav, se bodo za toliko dvignili prihodki iz proračuna kot dotacija, kar ne bo vplivalo na poslovni izid.

Iz zgoraj opisanih sprememb pridobivanja nekaterih prihodkov v letu 2006 je pričakovati pozitiven poslovni izid v višini 4,5 mio sit.