



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

**PROGRAM
GOSPODARJENJA S
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI
JP GSZ**

2007

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>Komunalni prispevek.....</i>	<i>8</i>
3.1.6	<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>St3-S.....</i>	<i>11</i>
3.3.4	<i>St9-S.....</i>	<i>12</i>
3.3.5	<i>Ta3-C</i>	<i>12</i>
3.3.6	<i>Te11-KE</i>	<i>13</i>
3.3.7	<i>Po4-K, Po5-S.....</i>	<i>13</i>
3.3.8	<i>Po6-S.....</i>	<i>14</i>
3.3.9	<i>Po9-S in Po10-S.....</i>	<i>14</i>
3.3.10	<i>Te5-P.....</i>	<i>15</i>
3.3.11	<i>Te8-Z</i>	<i>15</i>
3.3.12	<i>Ta14-P.....</i>	<i>16</i>
3.3.13	<i>Te13-SD.....</i>	<i>16</i>
3.4	LETNI PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA – STAVBNIH ZEMLJIŠČ	17
3.4.1	<i>Podlage</i>	<i>17</i>
3.4.2	<i>Letni program prodaje občinskega stvarnega premoženja – stavbna zemljišča</i>	<i>17</i>
3.5	STAVBNA PRAVICA	26
4	DRUGE NALOGE IN PROJEKTI.....	28
4.1	IZDELAVA EVIDENCE ZEMLJIŠČ V LASTI MOM	28
4.2	IZGRADNJA GEOGRAFSKEGA INFORMACIJSKEGA CENTRA (GEOCENTRA)	29
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 2007 – 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>33</i>
5.1.6	<i>Odškodnine za služnost</i>	<i>34</i>

5.1.7	<i>Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj</i>	34
5.1.8	<i>Prihodki od sofinanciranja komunalnega opremljanja</i>	34
5.2	OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI	35
5.2.1	<i>02 DEJAVNOSTI</i>	35
6	DODATEK 1 - PREGLED PLANIRANIH INVESTICIJ – PRIDOBIVANJE IN PRIPRAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	38
7	PLAN POSLOVNEGA IZIDA JAVNEGA PODJETJA ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI D.O.O.	42

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 in regije.

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 s stavbnimi zemljišči je pomembno tudi z vidika povečanja stvarnega premoženja. Zemljišča je potrebno usposobiti za njihov namen in ob njihovi 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.

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 plačil 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 NUSZ
- prihodke od komunalnega prispevka

- prihodke, dosežene s prometom s stavbnimi zemljišči (kupnine)
- prihodke od najemnin in opravljanja dejavnosti

2.3 Zakonske osnove

S 1. januarjem 2003 je stopil v veljavo Zakon o graditvi objektov (ZGO oz. ZGO-1-UPB-1, Ur.l. RS, št. 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.

Pravna podlaga Programa gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2007 je Zakon o javnih finančah (ZJF, Ur.l. RS, št. 30/02) in Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS, št. 12/2003, 77/03), ki podrobneje ureja pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem države in občin.

V letu 2007 se predvideva kar nekaj zakonskih sprememb na področju razpolaganja s stvarnim premoženjem, urbanističnem načrtovanju in planiranju. V pripravi je nov Zakon o razpolaganju s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin, Zakon o urejanju prostora, in spremembe Zakona o graditvi objektov, ki bodo tekom leta 2007 vplivali na postopke v zvezi z pridobivanjem, razpolaganjem in upravljanjem s stvarnim premoženjem na območju MOM. Zakon o razpolaganju s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin se bo predvidoma pričel uporabljati v mesecu septembru 2007.

2.3.1 Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je bilo ustanovljeno na podlagi Odloka 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:

- sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnih zemljišč
- izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka
- pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene
- izdaja potrdila o predkupni pravici na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor

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 občine Maribor.

3 PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

3.1 Predstavitev področja

Program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči obsega dva sklopa:

- program urejanja (pridobivanje, priprava, opremljanje) stavbnih zemljišč
- letni program prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč

3.1.1 Pridobivanje stavbnih zemljišč

Obsega nakupe stavbnih zemljišč z namenom ohranjanja in povečevanja stvarnega premoženja Mestne občine Maribor.

Posebej je potrebno poudariti strateško pridobivanje stavbnih zemljišč »na zalogo« v območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni akt, oz. na območjih za katere je predviden sprejem prostorskega akta, saj le-to Mestni občini Maribor omogoča dovolj manevrskega prostora pri izvedbi konkretnih projektov.

Viri sredstev so namenska sredstva občinskega proračuna, pridobljena na podlagi prodaje stavbnih zemljišč. Sklep št. 25 Mestnega sveta MOM z dne 19.9.2005 nalaga pripravljavcu proračuna, da odpre proračunsko postavko, na kateri bi se zbirala sredstva od prodaje stavbnih zemljišč, ki bi presegla plan za tekoče leto.

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 določenimi z zakonom.

3.1.5 Komunalni prispevek

Predstavlja pomembnejši vir prihodka proračuna Mestne občine Maribor, katerega opredeljuje Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02), ki določa, da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov komunalnega opremljanja zemljišč, ki ga plača investitor Mestni občini Maribor pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Komunalni prispevek se obračuna v Mestni občini Maribor na osnovi Navodila o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (MUV, št. 9/2002) ali na osnovi Odloka o programu opremljanja, v kolikor je za posamezno območje gradnje sprejet prostorski izvedbeni načrt.

Na podlagi Zakona o urejanju prostora in njegovih podzakonskih aktov je v pripravi Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo za celotno območje Mestne občine Maribor. Naveden odlok bo nadomestil sedaj veljavni občinski akt za obračunavanje komunalnega prispevka.

Sredstva, pridobljena iz naslova komunalnega prispevka se stekajo v proračun MOM in so po veljavni zakonodaji namenska sredstva, ki služijo za nadaljnjo izgradnjo komunalne infrastrukture.

3.1.6 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 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 in 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 za pripravo občinskih 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 2007 načrtujemo nakupe zemljišč predvsem v naslednjih prostorsko planskih enotah:

- Rt1-C (središče mesta)
- Rt5-SD (Pristan)
- Rt7-S (območje Koroške)
- St9-S, St 8-KIS (območje ob novi 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, Te1-P, Te4-SD, Te7-S (območje Tezna)
- Te8-Z (Območje Tezna severno od Ptujске ceste med Dogoško cesto in Ulico Kragujevških žrtev - površine, predvidene za šport)
- Te 13 SD (območje Dobrave)
- Ta9-P (območje Proletarskih brigad – Ljubljanska)
- Po4-KE, Po10-S, Po6-S, Po11-S, Po8-C, Po5-S (območje Pobrežja)
- Ra6-Z, Ra 4-S (območje Zg. Radvanja)
- 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 2007 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 in dokončanje dela Ribiške ceste, v kolikor bodo pridobljena zemljišča za komunalno infrastrukturo oz. bo zaključen razlastitveni postopek.

3.3.2 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 je bil izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč na osnovi pridobljenih idejnih projektov za komunalno in energetska infrastrukturo, vključno z rekonstrukcijo Koroške ceste (od Stossmayerjeve do Turnerjeve).

V načrtu je pridobitev projektne dokumentacije za PGD za izgradnjo II. etape Koroške ceste od Kočevarjeve do Kosarjeve ceste.

3.3.3 St3-S

Sokolska ulica



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

3.3.4 St9-S

Območje zahodno od bodoče Dravograjske ceste.



Predvideno so nakupi oz. menjave stavbnih zemljišč.

3.3.5 Ta3-C



Pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo priključka nove ceste Ob železnici na Titovo cesto. Na tem območju so oddana gradbena dela.

V letu 2007 bo pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje za podvoz pod železniško progo, s čimer bo omogočen dostop na t.i. »triangel«.

3.3.6 *Te11-KE*

Gramoznica Dogoše



V načrtu je pridobivanje stavbnih zemljišč.

Kakor vsako leto, bodo izvedene tudi v letu 2007 meritve in izračun volumna izkopa na območju uporabe gramoznice.

3.3.7 *Po4-K, Po5-S*

Območje med Čufarjevo, Šolsko



Predvidena je prodaja in menjava zemljišč v skladu s predvideno spremembo ZN in potrditev že izdelanega programa opremljanja.

3.3.8 Po6-S

Območje severno od Puhove in vzhodno od Ul. Veljka Vlahoviča



Predvideni so odkupi zemljišč in sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture.

3.3.9 Po9-S in Po10-S

Območje južno od Puhove, vzhodno in zahodno ob Ulici Veljka Vlahoviča



Predvidena je prodaja, menjava oz. nakup zemljišč v skladu s potrebami investitorjev ob upoštevanju prostorskih aktov.

3.3.10 Te5-P

Območje proizvodne cone TAM



V skladu z izdelanim programom opremljanja stavbnih zemljišč se bodo tudi v letu 2007 izvajale potrebne aktivnosti (menjave zemljišč, komasacije, izdelava projektne dokumentacije za komunalno in energetska infrastrukturo). Na podlagi obveze iz naslova pridobitve sredstev iz strukturnih skladov v letu 2005/06 je predvidena prodaja stavbnih zemljišč. Na tem območju so predvideni nakupi stavbnih zemljišč in izgradnja ceste Ledina do železniške proge, vključno z izgradnjo komunalne infrastrukture.

3.3.11 Te8-Z

Območje Tezna severno od Ptujске ceste med Dogoško cesto in Ulico Kragujevških žrtev (površine, predvidene za šport)



Nakupi zemljišč za izgradnjo bodočega Športnega centra Tezno.

3.3.12 Ta14-P

Območje transportne cone



V letu 2007 bo izgrajena I. in II. faza ceste Ledina od krožišča pri Bauhausu proti železniški progi.

V načrtu je nadaljevanje odkupov zemljišč, priprava projektne in pridobivanje upravne dokumentacije za izgradnjo komunalne infrastrukture III. faze ceste »Ledina« do podvoza pod železniško progo.

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 in geodetska parcelacija.

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 8.346 EUR oz. 2.000.000,00 sit (brez DDV). Večja zemljišča Javno podjetje prodaja na podlagi ene od naslednjih metod:

- 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.

Za navedeno področje je predviden sprejem novega Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki bo predvidoma v jesenskih mesecih vplival na postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem. V zakonu je predvideno, da letni načrt pridobivanja in razpolaganja sprejme Mestni svet MOM, tako kot je sedaj urejeno v Uredbi, medtem ko posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem sprejme organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

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 pripravljalnih 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:

	OBMOČJE	PPE	Predvidena vrednost EUR	Predvidena vrednost v 000 SIT
1	Rotovž-Pristan (vzhodno od kopališča Pristan)	Rt 5-SD	41.729	10.000
2	Središče mesta (vzhodno ob Titovi cesti)	Rt 1-C	125.188	30.000
3	Območje Mlinske (nasproti avtobusne postaje)	Rt 2-C	41.729	10.000
4	Območje severno od Gregorčičeve ulice	Rt3-C	41.729	10.000
5	Območje severno od Gosposvetske	Rt9-S	83.459	20.000
6	Območje Ljudskega vrta	Rt8-Š	41.729	10.000
7	Območje Hidromontaže	Rt 9-S	41.729	10.000
8	Območje med Koroško cesto in Gosposvetsko cesto	Rt6-KIS, Rt7-S	41.729	10.000
9	Vogal Ljubljanske ceste in Ceste proletarskih brigad	Ta 9-P	62.594	15.000
10	Območje transportne cone (južno in vzhodno od TC Rutar)	Ta 14-P	417.293	100.000
11	Območje Trga revolucije	Ta 1-C	54.248	13.000
12	Območje Engelsova, Šarhova (ob atletskem stadionu)	St 5-S	20.865	5.000
13	Območje STTC	Ta13-P	41.729	10.000
14	Območje zahodno in ob Dravograjski cesti	St 9-S	41.729	10.000
15	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča – severovzhod	Po 6-S	41.729	10.000
16	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 5-S	83.459	20.000
17	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 4-KE	312.969	75.000
18	Območje Lovske ulice	Po 9-S	20.865	5.000
19	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča – jugovzhod	Po 10-S	41.729	10.000
20	Območje Greenwicha	Po 3-S	20.865	5.000
21	Območje južno in severno od Lackove ceste – Radvanje	Ra 4-S	41.729	10.000
22	Območje Rožna dolina – Radvanje	Ra 5-S	41.729	10.000
23	Območje pod hotelom Arena	Ra 6-Z	208.646	50.000
24	Območje južno od Ptujске ceste (zahodni del)	Te 2-C	208.646	50.000
25	Območje poslovne cone TAM	Te 5-P	292.105	70.000
26	Območje južno od Ptujске ceste (vzhodni del)	Te 6-C	125.188	30.000
27	Območje severno od Ptujске ceste	Te 3-S	41.729	10.000
28	Območje vzhodno od Ptujске ceste	Te 7-S	41.729	10.000
29	Območje zahodno od Zagrebške ceste	Te1-P, Te4-SD	41.729	10.000
30	Območje Brezja	Br 3-S	20.865	5.000
31	Opekarna Košaki	Ko 4-C	8.346	2.000
32	Zahodno od Šentilske ceste	Ko 3-SD	8.346	2.000

	OBMOČJE	PPE	Predvidena vrednost EUR	Predvidena vrednost v 000 SIT
33	Industrijska cona Melje	Me 1-P, Me3-SD	20.865	5.000
34	Poslovni center Malečnik		12.519	3.000
35	Center Kamnica		83.459	20.000
35	Zaokrožitve gradbenih parcel na poselitvenih in izvenposelitvenih območjih		62.594	15.000
36	Prodaja zemljišč za potrebe izgradnje avtoceste in obvoznice		41.729	10.000
	SKUPAJ		2.921.048	700.000

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.

Na območju Pobrežja PPE Po-4-K, Po5-S, Po9-S in Po10-S je predvidena menjava oz. prodaja stavbnih zemljišč v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti.

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 2007.

Opomba: vrednost zemljišča bo ovrednotena pred postopkom posamične prodaje

parc. št.	k.o.	Izmera (m²)
566	BRESTRNICA	626
166/5	BRESTRNICA	ca 500
548/6	BRESTRNICA	60
393/14	BRESTRNICA	76
del 132/8	BRESTRNICA	ca 100
1839/1	BREZJE	145
1329	BREZJE	9
919/1, 919/2	BREZJE	200
1038, 1041/1	BREZJE	600
16/12, del 16/3, 886	KAMNICA	ca 3.000
100/2	CELESTRINA	ca 300
286/7	CELESTRINA	860
2106/7	KOROŠKA VRATA	457
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
del 1397/1	KOROŠKA VRATA	ca 300

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
235, 234	KOROŠKA VRATA	1.000
del 1178/3,1179	KOROŠKA VRATA	ca 1.200
2007	KOROŠKA VRATA	292
122	KOROŠKA VRATA	95
722/1, 722/2	KOROŠKA VRATA	149, 146
del 1641	KOROŠKA VRATA	ca 350
1184/2, 1178/3, 1179	KOROŠKA VRATA	ca 1.100
106/9, 106/1	KOŠAKI	10.203
445/2, 445/4	KOŠAKI	26, 29
106/5	KOŠAKI	578
445/2	KOŠAKI	26
338/4	KRČEVINA	4270
del 640	KRČEVINA	ca 50
552	KRČEVINA	162
379/2, 379/18	KRČEVINA	762, 403
402/18, 402/19	KRČEVINA	79, 94
793/2	LIMBUŠ	446
793/1	LIMBUŠ	1263
1043/1	LIMBUŠ	ca 700
1050	LIMBUŠ	295
81/19, 81/20	LIMBUŠ	ca 200
1048	LIMBUŠ	569
85/9	LIMBUŠ	160
1816	MARIBOR GRAD	595
1785	MARIBOR GRAD	2.801
1521	MARIBOR GRAD	293
1522	MARIBOR GRAD	603
1214/2	MARIBOR GRAD	66
1785	MARIBOR GRAD	2.801
1743/1, 1743/3	MARIBOR GRAD	745
1289/2	MARIBOR GRAD	21
1810	MARIBOR GRAD	762
389/1,/2,/3,/4,390/2	MARIBORGRAD	ca 300
del 2154/1	MARIBOR GRAD	ca 150
1642	MARIBOR-GRAD	78
del 1193/1, 1193/2	MARIBOR-GRAD	ca 3.100
del 139/1	MALEČNIK	ca 1.700
del 818/2, 818/3	MORSKI JAREK	1.000
704/2	MELJE	101
732/1	MELJE	681
444/2, 443	MELJE	331
264/2, 281/5	MELJE	141
165, 170, 171/1, 169	MELJE	5.467
264/2, 281/5	MELJE	121
281/5, 264/2	MELJE	140
511	MELJE	550
393/2	MELJE	20
303	OREŠJE	266
8, 9, 2750/1	OB ŽELEZNICI	5.444, 11.133, 238
del 2902/2, 2902/6, 2911/8	OB ŽELEZNICI	ca 700
803	OB ŽELEZNICI	ca 450

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
del 8, 9	OB ŽELEZNICI	ca 10.000
del 242, del 217	OREŠJE	ca 400
364/4	PEKEL	467
637/4, 637/5	PEKRE	116
598/6	PEKRE	170
616/2	PEKRE	209
431/3	PEKRE	1.166
598/6	PEKRE	170
578/1	PEKRE	5.145
1203/1	POBREŽJE	1.341
1182, 1183	POBREŽJE	1.589
2824/2	POBREŽJE	607
2172/1	POBREŽJE	555
1329/3	POBREŽJE	9
1184	POBREŽJE	524
3069/2	POBREŽJE	32
del 943/2	POBREŽJE	ca 20
3114	POBREŽJE	50
3114	POBREŽJE	63
984/3	POBREŽJE	533
407/1	POBREŽJE	961
1252/1, 1254/1, 973/1, 2099/1, 2101/1, 972/4	POBREŽJE	3.336
1396/4	POBREŽJE	597
13/2	POBREŽJE	469
del 3201	POBREŽJE	ca 400
5/3, 8/1, 8/2, 9/1, 10/1,10/7,11/1, 11/2,12/1,12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 1020/1, 1020/2	POBREŽJE	ca 3.000
257/4	POČEHOVA	203
del 67	POČEHOVA	ca 1.500
del 10/1	POČEHOVA	ca 1.500
441	POČEHOVA	90
451/30, 451/31	POČEHOVA	353
407/1	POČEHOVA	5.059
1126/6	RAZVANJE	77
1126/7	RAZVANJE	420
401/10	RAZVANJE	31
560/7	RAZVANJE	1.700
565/9	RAZVANJE	341
565/8	RAZVANJE	314
1107/8	RAZVANJE	64
1210/9	SP. RADVANJE	171
236/5, 2103/7, 236/2, 2103/8	SP. RADVANJE	4.580
2119/2	SP. RADVANJE	87
2119/3	SP. RADVANJE	31
2119/5	SP. RADVANJE	24
656/3	SP. RADVANJE	15
115	SP. RADVANJE	195
del 1889/1	SP. RADVANJE	ca 550
del 888/1	SP. RADVANJE	ca 200

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
689/4	SP. RADVANJE	30
115	SP. RADVANJE	195
del 1889/1	SP. RADVANJE	ca 500
del 2300/3	STUDENCI	ca 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	ca 300
140/2, 152	STUDENCI	ca 300
126	STUDENCI	312
1187/4, 1187/2	STUDENCI	ca 334, 130
1181/2	STUDENCI	156
2300/2	STUDENCI	ca 400
del 1902/2, 1905/2, 1907/2	STUDENCI	ca 500
del 2268/17	STUDENCI	ca 1.600
742/6	STUDENCI	176
748/14	STUDENCI	142
748/15	STUDENCI	141
1791/2	STUDENCI	26
1793/2	STUDENCI	74
734/1, 724/1	STUDENCI	370, 647
751/20	STUDENCI	134
753/11	STUDENCI	67
757/3	STUDENCI	49
757/4	STUDENCI	26
765/4	STUDENCI	22
765/5	STUDENCI	45
768/5	STUDENCI	34
768/6	STUDENCI	4
770/3	STUDENCI	39
821	STUDENCI	302
781/5	STUDENCI	20
1383	STUDENCI	1.034
del 2287/5	STUDENCI	ca 300
736/2	STUDENCI	512
736/1	STUDENCI	547
736/4	STUDENCI	544
736/5	STUDENCI	423
735/2	STUDENCI	465
735/1	STUDENCI	9856
289/2	TABOR	72
2770/1	TABOR	176
289/2, 278/2	TABOR	72, ca 300
278/2	TABOR	573
del 1666/2	TABOR	ca 500
883	TABOR	556

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
196/2	TABOR	77
del 2816/1	TABOR	ca 700
2287/3	TEZNO	ca 100
536/2	TEZNO	423
2366/2, 2367/1, 2367/3	TEZNO	ca 1.500
557	TEZNO	1.003
154/6	TEZNO	100
2114/2	TEZNO	676
1531/2	TEZNO	110
del 2287/3	TEZNO	ca 50
2324, 2323, 1751, 1738/4	TEZNO	966
2381/5,/7,/8, 2382/1,/5,/6, 2384/2,/6, 2715/35,/41	TEZNO	16.138
2153/4, 2154/3	TEZNO	436
1816/1	TEZNO	545
2820/1	TEZNO	2.751
1076	TEZNO	722
2051	TEZNO	212
1912/27	TEZNO	1.502
1912/30	TEZNO	633
195/1	TEZNO	259
1044/3, 1044/2	TEZNO	1.234
del 2600/2	TEZNO	ca 1.500
2047/3	TEZNO	569
1021/2, 1028/2	TEZNO	2.550, 847
1290	TEZNO	1.285
459/1, 459/2	TEZNO	3.764
476,475,474,473	TEZNO	4.414
del 2612/1, del 2600/1, del 2612/2, 2615/1, 2705/1,... (območje ZN Te5 Tezno)	TEZNO	ca 25.000
2600/3, 2600/2	TEZNO	720, 291
1994/8, 1994/9, 2000/31, 2000/32	TEZNO	154
2064/4	TEZNO	108
1863/7	TEZNO	ca 50
2114/2	TEZNO	676
1021/2	TEZNO	2.558
459/1, 459/2	TEZNO	3.764
2292/8	TEZNO	124
558/1	TEZNO	4.960
558/2	TEZNO	476
2064/4	TEZNO	108
1994/8, 1994/9	TEZNO	111
2827/2	TEZNO	1.263
2256	TEZNO	1.257
1076	TEZNO	722
1861	TEZNO	600
1912/19	TEZNO	100
2796/1	TEZNO	561
del 659, 660	TEZNO	1.000
150/8	TEZNO	136

parc. št.	k.o.	Izmera (m ²)
1531/2	TEZNO	110
112/1	TEZNO	325
116/1	TEZNO	ca 400
2221/25	TEZNO	432
2221/18	TEZNO	213
2221/26	TEZNO	216
2221/27	TEZNO	192
2216/14	TEZNO	66
2216/15	TEZNO	33
2216/2	TEZNO	1.574
659	TEZNO	813
660	TEZNO	418
653	TEZNO	1.301
652	TEZNO	304
654	TEZNO	888
655	TEZNO	137
1702	TEZNO	550
del 1322, 1323/1, 1323/3, 13238, 1329, 1330, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337	TEZNO	ca 3.000
371/5	TRČOVA	ca 500
1042/1	ZG. RADVANJE	10.108
545/2	ZG. RADVANJE	68
del 966/28	ZG. RADVANJE	ca 100
1127/2	ZG. RADVANJE	80
253, 250/3, 254/4	ZG. RADVANJE	829
238/1	ZG. RADVANJE	176
1177	ZG. RADVANJE	5.976
305/3, 305/1, 271/22	ZG. RADVANJE	228
del 453	ZG. RADVANJE	ca 80
389/2	ZG. RADVANJE	184
del 515/1	ZG. RADVANJE	ca 350
584/3	ZG. RADVANJE	199
238/1	ZG. RADVANJE	176
del 517/1	ZG. RADVANJE	ca 150
991/4, 991/5, 991/7, 991/10	ZG. RADVANJE	670
389/1, 403/3	ZG. RADVANJE	792
966/19	ZG. RADVANJE	150
del 966/18	ZG. RADVANJE	600
del 431/2	ZG. RADVANJE	100
del 453/1, 451/1	ZG. RADVANJE	ca 450
½ solastnine 510/2	ZG. RADVANJE	80
305/3, 271/22	ZG. RADVANJE	145, 47
1126/1	ZG. RADVANJE	1.422
453/1	ZG. RADVANJE	461
451/1	ZG. RADVANJE	166
544/1	ZG. RADVANJE	68
510/2, 559/2	ZG. RADVANJE	168
1204/2	ZG. RADVANJE	70

Obrazložitev:

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

Prihodki od prodaje so namenski in se skladno z razvojnim 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 v 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.

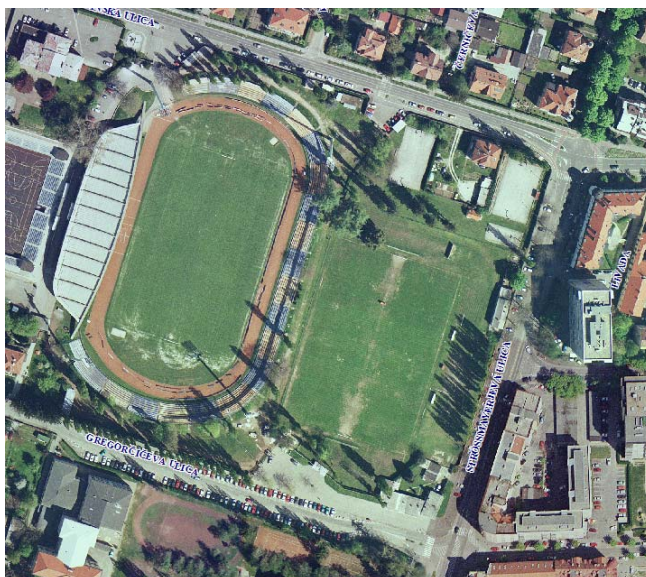
V letu 2007 bomo iskali investitorje za izgradnjo garažnih hiš na naslednjih lokacijah:

- Trg svobode



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

- Ljudski vrt



Postopek priprave javnega razpisa se bo nadaljeval takoj po pravnomočno zaključenih denacionalizacijskih postopkih in v skladu s spremembami prostorskih izvedbenih aktov.

- Tržnica



V letu 2007 je predvidena gradnja podzemne garaže s pokrito tržnico. V skladu z izdelano projektno tehnično dokumentacijo je predvidena dodatna dodelitev stavbne pravice na sosednjih zemljišč ob upoštevanju vseh prometno tehničnih rešitev na Koroški cesti in na območju Pristana.

4 DRUGE NALOGE IN PROJEKTI

4.1 Izdelava evidence zemljišč v lasti MOM

Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč poteka po predvideni dinamiki. Gre za izredno kompleksno področje, saj izgradnja te evidence sovпада s časom, ko se šele vzpostavljajo sodobni načini dostopa do podatkov o lastništvu (zemljiška knjiga) in je za številna zemljišča nejasno lastništvo, na eni strani zaradi nedokončanih postopkov denacionalizacije, na drugi strani pa zaradi še neugotovljenega pravnega nasledstva, kar predstavlja svojevrsten in kompleksen pravni problem. Obenem se nenehno spreminjajo zakonske definicije stavbnih zemljišč.

Zaradi vseh navedenih in še številnih drugih razlogov je vzpostavitev evidence v nasprotju s prvotnimi pričakovanji izredno zahtevna interdisciplinarna naloga.

V preteklih treh letih je bilo z individualno obravnavo ugotovljeno stanje (lastništvo, zazidljivost) za večino zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, ter je bil za njih podan zahtevek za vpis lastninske pravice. Vendar pa so prav zaradi zapletene individualne obravnave pridobljeni podatki ostali fragmentirani (čeprav popolni), kar otežuje ali celo onemogoča njihovo uporabo. V letu 2006 je bil zato izdelan informacijski sistem, ki omogoča enostaven vpogled v evidenco ter njeno posodabljanje. V letu 2007 načrtujemo popolnitev tega sistema z že pridobljenimi podatki ter njegovo predajo v uporabo na ravni Mestne občine Maribor.

Zgolj tehnična evidenca pa seveda ne zadostuje, saj je v prometu z zemljišči na trgu potrebno operirati tudi z vrednostnimi informacijami. Zato je bil v letu 2006 izdelan prototip sistema za samodejno vrednotenje zemljišč, ki temelji na matematičnih modelih. Seveda ne more nadomestiti cenilca, vendar pa lahko poda realno posplošeno oceno vrednosti premoženja Mestne občine Maribor v obliki zemljišč, obenem pa omogoča vrednotenje poljubnih zemljišč, ne samo občinskih. V letu 2007 načrtujemo nadaljnji razvoj na tem projektu, saj bo z uvedbo davka na nepremičnine pojem vrednosti dobil bistveno večjo težo.

V prometu zemljišč pa seveda ne nastopajo zgolj občinska zemljišča. Pomembno je, da ima občina pregled na celoto vseh zemljišč in je seznanjena s tem, s kakšnim fondom zemljišč mesto kot celoto razpolaga, ne glede na lastništvo. V tem smislu se že pri dosedanjih projektih nismo ozko usmerjali v zemljišča v lasti MOM, temveč so podatkovne podlage in analize narejene za mesto kot celoto. Pri določanju zemljiške politike ima takšen pregled izjemno težo. Iz navedenih vzrokov načrtujemo v letu 2007 izdelavo sheme informacijsko podprtega sistema, ki bo omogočal podroben pregled atributov za poljubno zemljišče, vključno z njegovim statusom zazidljivosti ter oceno vrednosti. Prav tako bo omogočena pridobitev agregiranih podatkov, nujno potrebnih za modeliranje sistemov pri načrtovanju zemljiške politike.

4.2 Izgradnja geografskega informacijskega centra (Geocentra)

Geocenter kot del Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnim zemljišči se je že dodobra uveljavil v svojem okolju in postal splošno sprejet tudi v partnerskih občinah. Trenutno spletno aplikacijo Geocentra obišče v povprečju med 50 in 100 uporabnikov na dan. Informacijska pisarna je obiskana po pričakovanjih.

V letu 2007 načrtujemo širitev partnerstva še na ostale občine Podravja, ki k sporazumu do sedaj še niso pristopile. S tem bomo dosegli veliko kredibilnost in reprezentativnost Geocentra v regiji, obenem pa olajšali financiranje razvoja in delovanja. Do sedaj večjih aktivnosti v smeri popularizacije sistema v javnosti še nismo izvajali, predvsem zato, ker je bil za odpravo začetnih težav potreben določen čas. V letu 2007 načrtujemo aktivnosti, s katerimi bi povečali pogostost uporabe storitev in uslug Geocentra s strani občanov Maribora in partnerskih občin, predvsem v smislu izobraževanja in obveščanja javnosti.

S strani partnerskih občin je bilo izraženo zadovoljstvo glede izvajanja projektov, ki jih je Geocenter izvajal zanje. Na osnovi izražene pripravljenosti občin v prihodnjem letu pričakujemo izvajanje projektov s področja prostora. V ta namen nameravamo znatno okrepiti komunikacijo s partnerskimi občinami ter doseči stalno prisotnost in vplivnost v celotnem Podravju, obenem pa izvesti promocijsko kampanijo, s katero bomo vzpostavili prepoznavnost Geocentra.

V okviru razvojnih projektov je Geocenter na čelu dveh projektov, za katera se bo potegoval za evropska sredstva.

Cilj vseh teh aktivnosti je privedi Geocenter na položaj vodilne organizacije, ki obvladuje celotno kompleksnost prostorskih aktivnosti v Podravju ter kot središče, kjer lahko občine in občani pridobijo vso potrebno pomoč in storitve za izvajanje svojih prostorskih aktivnosti ter za potrebe informiranja.

Geocenter obenem pomembno prispeva k prijaznemu odnosu občine do občanov, saj jim močno olajša dostop do informacij in postopkov.

4.3 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

Tudi v letu 2007 bo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča predstavljalo pomemben vir proračunskih prihodkov, saj je uvedba davka na nepremičnine napovedana šele za leto 2008, pri čemer pa je tudi njegova uvedba v napovedanem roku po nekaterih ocenah vprašljiva.

Projekt vzpostavljanja evidence NUSZ za poslovne subjekte na področju Mestne občine Maribor je večinoma zaključen. Zaradi individualne obravnave vsakega posameznega zavezanca je belih lis in nejasnosti le malo. Zadnje odločbe iz tega naslova bodo predvidoma izstavljene v prvi polovici leta 2007.

Na področju pravnih subjektov za leto 2007 načrtujemo odpravo vseh še preostalih nejasnosti v evidencah, kjer do sedaj tega še ni bilo mogoče storiti (nedokončani postopki denacionalizacije in s tem neznan lastništvo, neznan status pravnih oseb, nedosegljivost lastnikov ipd.). Teh primerov je gledano količinsko sicer manj kot je rešenih primerov, vendar pa je njihova obravnava časovno bistveno bolj zahtevna.

V aprilu 2007 država načrtuje vzpostavitev evidence zgradb in delov zgradb, vključno s stanovanji. S tem bo dokončno odpravljen problem dostopnosti podatkov o površinah,

uporabnikih in lastnikih stanovanj. Obstoječa zakonodaja o varovanju osebnih podatkov namreč praktično onemogoča pridobitev vseh podatkov, potrebnih za odmero NUSZ za stanovanja fizičnih oseb iz drugih evidenc (vodovod, električna). Akcija terenskega popisa stanovanj pa bi bistveno presegala pooblastila in zmogljivost Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Na podlagi podatkov, pridobljenih v omenjenem popisu, načrtujemo evidentiranje tudi stanovanj v registrih za NUSZ ter s tem popolno odmero NUSZ. S tem bo odpravljena krivična situacija, ko nekateri stanovalci NUSZ plačujejo, drugi pa ne.

V pričakovanju uvedbe davka na nepremičnine se v Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pripravljamo tudi na prevzem zadolžitev v zvezi s tem. Zmeraj bolj je namreč prisotno stališče odgovornih ministrstev, da je potrebno določene pristojnosti prenesti na raven občin. V skladu s temi namigi v letu 2007 načrtujemo izdelavo plana posodobitve informacijske in organizacije infrastrukture, ki bo omogočila prehod na izvajanje davka na nepremičnine.

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, s podatki za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), s podatki o prometu z zemljišči v lasti Mestne občine Maribor, s 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 in ki zagotavlja varnost ter integriteto podatkov v vsakem trenutku.

Tudi strojna oprema na več 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 2007 načrtujemo postopno dograditev strežniške infrastrukture in drugih informacijskih zmogljivosti.

Pregled načrtovanih investicij v osnovna sredstva je v spodnji tabeli.

KATEGORIJA	SKUPNA VREDNOST z DDV (EUR)
Podatkovni in aplikacijski strežniki	10.000
Pomnilniške kapacitete	12.000
Posodobitev računalniškega omrežja	15.000
Delovne postaje	8.000
Periferna strojna oprema	2.000
Licenčna programska oprema	12.000
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 2007 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR

KONTO	OPIS	Proračun 2006 (000 SIT)	Rebalans 2006 (000 SIT)	Realizacija 2006 (000 SIT)	Proračun 2007		INDEX 2007/reb. 2006	INDEX 2007/oc. realiz. 2006
					SIT (000 SIT)	EUR (000 EUR)		
1	2	3	4	5	6		7	8
	PRIHODKI SKUPAJ	4.512.512	5.596.012	5.660.358	4.149.059	17.313,73	74,0	73,2
703003	NUSZ- od pravnih oseb	2.010.000	1.850.000	1.948.368	1.950.000	8.137,21	105,4	100,1
703004	NUSZ- od fizičnih oseb	540.000	500.000	548.811	550.000	2.295,11	110,0	100,2
703005	NUSZ- obresti	30.000	-15.000	-18.671	10.000	41,73		
7103411	Prihodki od stavbne pravice	70.000	73.703	77.714				
71030401	Prihodki od najemnin za uporabo nezaz. SZ	48.000	50.000	63.294	64.000	267,07	128,0	101,1
714105	Prihodki od komunalnih prispevkov	600.000	1.000.000	978.325	750.000	3.129,69	75,0	76,7
71419906	Odškodnina za služnost	20.000	20.000	23.553	20.000	83,46	100,0	84,9
72210000	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	870.000	1.837.928	1.869.857	700.000	2.921,05	38,1	37,4
720001	Prihodki od prodaje stanov. objektov in stanovanj				30.000	125,19		
71419909	Sofinanciranje komunalnega opremljanja				50.000	208,65		
74000118	Služba vlade za lok.samoup. in reg. politiko - proizv.cona Te5 Tezno-1.faza cesta Ledina TAM	212.282	212.282	169.107	25.059	104,57	11,8	14,8
74000119	Služba vlada za lok. samoupravo in reg. politiko - Tabor 14 P-nakup zemljišč	112.230	67.099					

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Proračun 2006 s prenosi med APP (000 SIT)	Ocena realizacije 2006 (000 SIT)	Prenosi iz 2006 (000 SIT)	Plan 2007 (000 SIT)	Plan 2007 s prenosi		Indeks 10/6
									(000 SIT)	(000 EUR)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
ODHODKI SKUPAJ					2.177.682	1.705.295	366.924	1.529.000	1.895.924	7.911,55	87,1
02	DEJAVNOSTI										
0222	Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči										
16	PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST				2.177.282	1.705.295	366.924	1.529.000	1.895.924	7.911,55	87,1
1602	Prostorsko in podeželsko planiranje in administracija				71.000	65.813		61.000	61.000	254,54	85,9
16029001	Urejanje in nadzor na področju geodetskih evidenc				71.000	65.813		61.000	61.000	254,54	85,9
1901			163700	Posodobitev evidenc NUSZ	28.000	27.647		25.000	25.000	104,32	89,3
1901			163800	Izdelava registra NSZ v lasti MOM	25.000	24.486		18.000	18.000	75,11	72,0
1901			861004	Delovanje GEO-centra	18.000	13.680		18.000	18.000	75,11	100,0
1606		Upravljanje in razpolaganje z zemljišči (javno dobro, kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča)			2.106.682	1.639.482	366.924	1.468.000	1.834.924	7.657,01	87,1
16069001		Urejanje občinskih zemljišč			908.296	441.096	366.924	768.000	1.134.924	4.735,96	125,0
1901			163200	Ureditev območja C4 – Center Drava	195.381	19.038	366.924	53.076	420.000	1.752,63	215,0
1901			163601	Poravnava nerešenih odškodnin	27.099	27.099		64.000	64.000	267,07	236,2
1901			163602	Priprava zemljišč	237.953	47.372		385.224	385.224	1.607,51	161,9
1901			164500	Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5	215.220	214.526		111.700	111.700	466,12	51,9
1901			8610	Delo javnega podjetja	232.643	133.061		154.000	154.000	642,63	66,2
16069002		Nakup zemljišč			1.198.386	1.198.386		700.000	700.000	2.921,05	58,4
1901			163600	Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči – nakupi zemljišč	1.198.386	1.198.386		700.000	700.000	2.921,05	58,4

5.1 OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI

5.1.1 Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Za leto 2007 smo planirali višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na osnovi izdanih odločb do konca leta 2006, upoštevaje za zavezance ugodno rešene pritožbe in potencialne nove zavezance. Prihodkov iz NUSZ od pravnih oseb je planiranih v višini 8.137.206 EUR, od fizičnih oseb 2.295.109 EUR in obresti v višini 41.729 EUR, kar je skupaj 10.474.044 EUR.

5.1.2 Prihodki iz naslova komunalnega prispevka

Ocena prilivov iz naslova komunalnega prispevka za leto 2007 je narejena na podlagi znanih trendov iz leta 2006 in predvidene rasti cen v letu 2007. V letu 2007 predvidevamo realizacijo prispevka v višini 3.129.695 EUR.

V načrtu je priprava Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo in program opremljanja za področje celotne Mestne občine Maribor.

5.1.3 Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč

Teh prihodkov načrtujemo v višini 2.921.048 EUR, kar je podrobneje obrazloženo v poglavju Letni program prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč.

Največ prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč načrtujemo na območju Pobrežja v PPE Po4-K, Po5-S – območje Šolska – Čufarjeva.

Nadalje je predvidena prodaja na območju Te5-P Tezno – območje Tam, v skladu z obvezo pri pridobitvi finančnih sredstev iz Strukturnih skladov EU v letu 2006.

Nadaljevala se bo tudi prodaja stavbnih zemljišč v PPE Ta14-P (območje za Rutarjem).

Na območju Tezna je predvidena prodaja zemljišč za poslovno - trgovske in druge centre. Na območju novega šolskega centra oz. kjer je predvidena gradnja ali rekonstrukcija nove mreže srednjih šol v Mariboru pri bivšem TAM-u, bo potrebno zemljišča prodati ali jih po potrebi zamenjati.

5.1.4 Najemnine

V letu 2007 planiramo realizacijo teh prihodkov v višini 267.067 EUR, to je v isti višini, kot je dosežena v letu 2006. Največji delež predstavlja najemnina najemnika na območju gramoznice Dogoš.

5.1.5 Stavbna pravica

Prihodkov iz naslova stavbne pravice zaradi slabih izkušenj v preteklih letih v letu 2007 ne pričakujemo, saj bo verjetno potrebno razmisliti o odlogu plačila ali rentnem plačilu odškodnine, v kolikor bomo želeli pridobiti investitorja.

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. Teh prihodkov planiramo v višini 83.459 EUR.

5.1.7 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj

Teh prihodkov planiramo v višini 125.188 EUR. Predvidena je prodaja stanovanja št. 3 na Pohorski ulici 21a. Predmetno stanovanje je bilo odkupljeno kot nadomestno za potrebe Splošne bolnišnice Maribor za objekt Titova 7, 7a in 7b na delu območja C4, ki je predviden za rušenje zaradi izgradnje povezovalne ceste Pobreška – Titova. Ministrstvo za zdravje oz. Republika Slovenija kot pravni naslednik premoženja Splošne bolnišnice po Zakonu o zavodih kot dokončni podpisnik pogodbe o prodaji nepremičnine Titova 7, 7a, 7b v letu 2006 ni želel sprejeti dogovorjenega nadomestila za del kupnine v nepremičnini (stanovanje). Glede na navedeno bo Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v letu 2007 predmetno stanovanje prodalo na javni dražbi najugodnejšemu ponudniku. Stanovanje je bilo v letu 2006 ocenjeno na 125.188 EUR.

5.1.8 Prihodki od sofinanciranja komunalnega opremljanja

Prihodkov od sofinanciranja komunalnega opremljanja planiramo v višini 208.646 EUR. V letu 2007 je predvidena izgradnja I in II faze ceste Ledina v Razvanju. Investitor novega trgovskega centra je dolžan sofinancirati cesto Ledina v znesku 208.646 EUR v skladu s pogodbo o prodaji zemljišča konec leta 2005.

5.2 OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI

5.2.1 02 DEJAVNOSTI

0222 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

Sprejeta je nova programska klasifikacija proračunskih odhodkov, ki velja za državo in občine RS. Dejavnost našega podjetja zajema osnovni program:

16 PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST

1602 PROSTORSKO IN PODEŽELSKO PLANIRANJE IN ADMINISTRACIJA

16029001 Urejanje in nadzor na področju geodetskih evidenc

Projekti na tem področju so naslednji:

163700 Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine

Zaradi pomembnosti nadomestila za uporabo stavbnega 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.

163800 Izdelava in vzdrževanje registra nezazidanih stavbnih zemljišč (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.

861004 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.

1606 UPRAVLJANJE IN RAZPOLAGANJE Z ZEMLJIŠČI (JAVNO DOBRO, KMETIJSKA, GOZDNA IN STAVBNA ZEMLJIŠČA)

16069001 Urejanje občinskih zemljišč

Urejanje stavbnih zemljišč obsega nujna redna vzdrževalna dela čiščenja in vzdrževanja občinskih zemljišč, ki so predvidena v naslednjih letih za prodajo, komunalno opremljanje oz. ostanejo v lasti MOM kot javno dobro. Urejanje stavbnih zemljišč obsega tudi vse geodetske in zemljiškotekniške postopke, ki so povezani s kasnejšo prodajo zemljišč.

Projekti na tem področju so:

163200 Ureditev območja C4 – Center Drava

Na tej postavki so planirani odhodki v višini 1.752.629 EUR za izgradnjo ceste Ob železnici od cestnega odcepa v Europark do Titove ceste, vključno s komunalno infrastrukturo in izgradnjo novega železniškega podvoza na območje železniškega trianglera v delu PPE Ta3-C.

163601 Poravnava nerešenih odškodnin

Glede na to, da so v postopku zahtevki za poravnavo nerešenih odškodnin, smo planirali v letu 2007 odhodke v višini 267.067 EUR. Na sodišču v Mariboru je nedokončanih nekaj sodnih sporov iz prometa stavbnih zemljišč, za katere ne vemo, kdaj bodo končani in v kolikšni višini bo potrebno zagotoviti sredstva. Prav tako so ta sredstva namenjena za postopke denacionalizacije, ki se bodo morda zaključili s poravnavo in izplačilom odškodnine.

163602 Priprava zemljišč

Na območju Pristana načrtujemo izgradnjo ceste " E" in dokončanje ceste "B" ter dokončanje Ribiške ceste, za kar predvidevamo odhodke v višini 250.376 EUR.

Za izgradnjo ceste "Ledina", vključno s komunalno infrastrukturo v delu PPE Ta14-P, so planirani odhodki v višini 751.127 EUR.

Za nadaljnjo gradnjo II. faze Koroške ceste je potrebno pridobiti projektno dokumentacije, za kar so potrebna finančna sredstva v višini 41.729 EUR.

Za sofinanciranje izgradnje komunalne opreme v delu PPE Po3-S, Po4-KE in Po6-S so predvideni odhodki v višini 275.413 EUR.

Za pripravo Programa opremljanja za območje celotne MOM kot osnove za obračunavanje komunalnega prispevka načrtujemo sredstva v višini 125.187 EUR.

Za oddajo del oz. opravljanje storitev, ki so povezana s pridobivanjem projektne dokumentacije (PGD, PZR in PZI), ki je bila idejno že izdelana, je predvidenih 163.678 EUR.

164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno

Na postavki so planirana sredstva za PPE Te5-P, po izdelanem programu opremljanja, v višini 466.116 EUR. V letu 2007 načrtujemo izgradnjo ceste "Ledina" do meje ZN in izdelavo projektne dokumentacije za nadaljnjo gradnjo komunalne opreme v navedenem območju. V letu 2007 so načrtovani tudi nakupi zemljišč na tem območju.

861000 Delo javnega podjetja

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi 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 odloka je določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja. To določa tudi statut javnega podjetja, ki ga je sprejel Mestni svet MOM, dne 30.5.2002. Stroški za delovanje podjetja so se vodili do sedaj na proračunski postavki 8610 v okviru proračuna, na isti postavki pa tudi Javno podjetje vodi porabo sredstev za delovanje podjetja.

V letu 2007 planiramo v proračunu dovoljeno porabo teh sredstev v višini 642.630 EUR. 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.

16069002 Nakupi zemljišč

Projekti na tem področju se združujejo v proračunsko postavko:

1636 00 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - nakupi zemljišč

V letu 2007 je za nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele oz. za nakupe zemljišč, kjer je predvidena izgradnja komunalne infrastrukture skupaj zagotovljenih 2.921.048 EUR finančnih sredstev.

Na najpomembnejših območjih so zagotovljena naslednja finančna sredstva:

V letu 2007 so načrtovani nakupi nepremičnin v območju Te 5 – Tezno za bodoče gradbene parcele po sprejetem zazidalnem načrtu. Na tem območju se bodo v letu 2007 nadaljevali odkupi zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne infrastrukture, ki bo povezana z bodočo cesto Ledina, za kar so predvidena sredstva v višini 208.646 EUR in na posebni proračunski postavki 1645 sredstva v višini 208.646 EUR.

Za območje C4 so zagotovljena finančna sredstva za preselitev stanovalcev v večstanovanjskem objektu Titova 7, 7a, 7b ter za morebitne odkupe zemljišč in za ureditev služnosti v javno korist, ki so povezani z izgradnjo povezovalne ceste Pobreška – Titova z železniškim podvozom, v skupni višini 166.917 EUR.

Tudi na območju Ta14-P se bodo v letu 2007 nadaljevali nakupi zemljišč za bodoče gradbene parcele, predvidene po zazidalnem načrtu za območje transportne cene Ta14-P. V letu 2007 se bo nadaljevala izgradnja ceste Ledina vzhodno od hitre ceste do ceste ob Dinosu, za kar je planiranih 625.938 EUR.

Za zaključek Ribiške ceste je potrebno pridobiti zemljišče, za kar teče razlastitveni postopek. Predvideni so nakupi nepremičnin za cesto B in E na območju Pristana, za kar je skupno predvideno 146.052 EUR.

Nakupi zemljišč so prevedeni na Po4-K, Po5-S, Po9-S in Po10-S (Pobrežje), kjer je predvidena gradnja komunalne infrastrukture oz. za bodoče gradbene parcele, za kar je skupno predvideno 646.803 EUR.

Na območju Tezna je načrtovan nov športni park, za kar imamo v letu 2007 predvidenih 146.052 EUR sredstev za nakupe zemljišč.

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

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

I. Projekti 163600, 163602 in 163601 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

V EUR

Projekt	KTO	163600		163602		163601	SKUPAJ
OBMOČJE		SN	NAKUPI	SN	PRIPRAVA IN IZVEDBA	PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN	
1	2	3	4	5	6	7	9
Rotovž-Pristan	027010	1636-000201	146.052	1636-020201	250.376		396.428
podzemna garaža Trg svobode	027042	1636-000228		1636-020228	12.519		12.519
podzemna garaža Ljudski vrt	027043	1636-000229		1636-020229	12.519		12.519
Podzemna garaža Glavni trg	027012			1636-020203	12.519		12.519
podzemna garaža, linijski objekt	027009	1636-000204		1636-020204	8.346		8.346
Kamnica- Rošpoh	027016	1636-000207	41.729	1636-020207	8.346		50.075
območje med Dravograjsko cesto, Preradovičevo in Murkovo	027023	1636-000211	125.188	1636-020211			125.188
območje ob Dravograjski - zahod	027025	1636-000213	208.646	1636-020213			208.646
C4	027027	1636-000231	166.917	1636-020231			166.917
Dogoše	027029	1636-000217	83.459	1636-020217	2.086		85.545
območje med Čufarjevo in Šolsko	027030	1636-000218	83.459	1636-020218	66.767		150.226
območje ob Ulici V. Vlahoviča - sever	027031	1636-000219	208.646	1636-000219	208.646		417.292
območje ob Ulici V. Vlahoviča - jug	027033	1636-000220	83.459	1636-020220			83.459
Puhova	027046	1636-000234	271.240	1636-020234			271.240
Košaki	027017	1636-000208	20.865	1636-020208			20.865
območje transportne cone Ta 14P	027035	1636-000222	625.939	1636-020222	751.127		1.377.066
območje proizvodne cone Te 5	027034	1636-000221	208.646				208.646
Dobrava	027047	1636-000235	83.459	1636-020235			83.459
del območja S8(Kočevarjeva, Smetanova, Kosarjeva, Koroška)	027039	1636-000225	83.459	1636-020225			83.459

V EUR

Projekt	KTO	163600		163602		163601	SKUPAJ
OBMOČJE		SN	NAKUPI	SN	PRIPRAVA IN IZVEDBA	PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN	
1	2	3	4	5	6	7	9
Območje Malečnika	027037	1636-000223	41.729	1636-020223			41.729
Lokacijski načrt za rob Pohorja (PO)	027049	1636-000237	83.459	1636-020237			83.459
Južna obvoznica (Kardeljeva-Tržaška cesta)	027041	1636-000227	208.646	1636-020227			208.646
Vinarje S10/3 - sever	027051	1636-000240		1636-020240	20.865		20.865
Tržnica	027052	1636-000241		1636-020241	41.729		41.729
Podvoz Ledina	027054	1636-000243		1636-020243	23.886		23.886
Projekt II.faze Koroške ceste	027057	1636-000244		1636-020244	41.729		41.729
Športni park Tezno Te8			146.052				146.052
Poravnava nerešenih odškodnin						267.067	267.067
Priprava podatkov za obračun KP za MOM				1636-025000	125.187		125.187
drugi stroški					20.864		20.864
SKUPAJ 1636			2.921.049		1.607.511	267.067	4.795.627

**II. Projekt 163200 Ureditev območja C4 - center
Drava**

v EUR

Projekt	KTO	163200		163201		SKUPAJ
OBMOČJE		SN	PRIDOBIVANJE	SN	PRIPRAVA IN IZVEDBA	
1	2	3	4	5	6	7
C4 - cesta A	027028	1632-000000		1632-010000	1.752.629	1.752.629
SKUPAJ 163200					1.752.629	1.752.629

**III. Projekt 164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5
Tezno**

v EUR

Projekt	KTO	164500		164501		SKUPAJ
OBMOČJE		SN	PRIDOBIVANJE	SN	PRIPRAVA IN IZVEDBA	
1	2	3	4	5	6	7
območje proizvodne cone	027056	1645-00	208.646	1645-01	257.469	466.115
SKUPAJ PP 164500			208.646		257.469	466.115

**IV. Projekt 163700 Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na
nepremičnine**

v EUR

Projekt	KTO	163700				SKUPAJ
OBMOČJE		SN	PORABA			
1	2	3	4			5
Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine		1637-00	104.323			104.323
SKUPAJ PP 163700			104.323			104.323

IV. Projekt PP 163800 Izdelava registra NSZ v lasti MOM

v EUR

PROJEKT	KTO	163800				SKUPAJ
OBMOČJE		SN	PORABA			
1	2	3	4			5
Izdelava registra v lasti MOM		1638-00	75.113			75.113
SKUPAJ PP 163800			75.113			75.113

SKUPAJ Investicije	7.193.807
---------------------------	------------------

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 2007, izvršena v letu 2007, obravnavala kot proračunska poraba 2006, v Javnem podjetju pa glede na nastanek poslovnega dogodka, torej še v 2006.

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 2007

	Realizacija 2005	Ocena 2006	Plan 2007		Indeks 07/06
			v 000 sit	v 000 EUR	
PRIHODKI	267.917	285.599	300.000	1.251,88	105,0
I. PRIHODKI DOTACIJA IZ PRORAČ.	205.046	256.382	269.800	1.125,86	105,2
II. PRIHODKI OD AMORTIZACIJE	16.382	13.897	14.000	58,42	100,7
III. DRUGI PRIHODKI	46.489	15.320	16.200	67,60	105,7
Prihodki od prodaje storitev	19.749	6.933	7.000	29,21	100,9
Prihodki od financiranja	14.928	3.009	3.000	12,52	99,7
Prihodki izredni	11.812	175	200	0,83	114,3
Prihodki od storitev Geocentra za druge	0	5.203	6.000	25,04	115,3
ODHODKI	243.528	277.192	295.000	1.231,02	106,4
Stroški blaga, materiala in storitev	94.348	100.029	105.000	438,16	104,9
Stroški dela	118.544	122.690	135.000	563,35	110,0
Amortizacija	16.786	14.301	14.000	58,42	97,9
Drugi poslovni odhodki	3.612	7.383	7.000	29,21	94,8
Finančni odhodki	128	9			
Izredni odhodki	10.110	32.780	34.000	141,88	103,7
POSLOVNI IZID					
Celotni dobiček	24.389	8.407	5.000	20,86	59,5
Davek na dobiček	0				
Čisti dobiček	24.389	8.407	5.000	20,86	59,5

Prihodke kot dotacije iz proračuna načrtujemo v letu 2007 nekoliko višje, kot ocenjujemo njihovo realizacijo v letu 2006. To je predvsem posledica spremembe plana investicij in s tem višjih tekočih stroškov. Višje pa načrtujemo tudi stroške za delovanje podjetja, saj so bili v letu 2006 stroški dela nižji, ker sta bila dva delavca na porodniškem dopustu, ena delavka pa je koristila štiri mesece neplačanega dopusta zaradi pravosodnega izpita.

Med prihodke od prodaje storitev se štejejo 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. Teh je bilo v letu 2006 6,9 mio sit. V takšni višini jih planiramo tudi v letu 2007.

V letu 2006 so bistveno nižji prihodki od financiranja od preteklega leta. Tu gre na eni strani za drastično znižanje obrestnih mer, na drugi strani pa tudi za takojšnje odvajanje vseh prihodkov v proračun. Teh prihodkov načrtujemo v enaki višini, kot so bili doseženi v preteklem letu.

V letu 2006 je podjetje pričelo izvajati storitev Geocentra tudi za druge občine. Teh prihodkov je bilo za 5,2 mio sit. V letu 2007 pričakujemo teh prihodkov 6 mio sit oziroma 25.038 EUR.

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 cenitve, odvetniške in notarske storitve, mnenja, raziskovalne storitve, parcelacije, ureditveni stroški posodobitve evidenc in drugo.

Stroški dela so v letu 2006 nižji, saj sta bila dva delavca na porodniškem dopustu, ena delavka pa je koristila štiri mesece neplačanega dopusta. Stroške dela smo v letu 2007 planirani tako, kot da bodo vsi delavci delali polni delovni čas. K temu pa je prišteta uskladitev glede na kolektivno pogodbo.

Amortizacija se obračunava v skladu z računovodskimi predpisi in je planirana v enaki višini kot lani.

Izredne odhodke Javno podjetje načrtuje v enaki višini kot v letu 2006. Sem se knjižijo v glavnem poravnave nerešenih odškodnin. V planu proračuna je sicer predvidenih 64 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 tako planiranih prihodkov in odhodkov je v letu 2007 pričakovati pozitiven poslovni izid v višini 5 mio sit oziroma 20.864 EUR.