



---

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

# **POROČILO O DELU JP GSZ**

## **2004**

### **z realizacijo proračuna MOM**

# Vsebina

<b>VSEBINA</b> .....	<b>2</b>
<b>UVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG</b> .....	<b>4</b>
PRODAJA ZEMLJIŠČ .....	6
NAKUP ZEMLJIŠČ .....	7
MENJAVE IN PRENOSI ZEMLJIŠČ .....	8
ODDAJA V NAJEM.....	8
STAVBNA PRAVICA .....	9
PREDKUPNA PRAVICA .....	9
UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIC .....	10
DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA .....	10
KOMUNALNI PRISPEVEK.....	11
OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	12
<i>Rt5-SD</i> .....	12
<i>Rt2-C</i> .....	13
<i>St2-C</i> .....	13
<i>St9-S</i> .....	14
<i>Ta3-C</i> .....	14
<i>Ta14-P</i> .....	15
<i>Po4-KE</i> .....	15
<i>Po10-S</i> .....	16
<i>Te5-P</i> .....	16
<i>Te11-KE</i> .....	17
<i>Rt7-S</i> .....	17
<i>Rt12-KIS</i> .....	17
<i>S 10/3 VINARJE – SEVER in VINARJE - VZHOD</i> .....	18
DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	18
EVIDENTIRANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	19
<i>Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor</i> .....	19
<i>Informacijska infrastruktura</i> .....	19
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ) .....	21
<i>Posodobitev sistema evidenc NUSZ</i> .....	21
<i>Redne naloge s področja NUSZ</i> .....	21
<i>Izterjava neporavnanih starih terjatev iz naslova NUSZ za obdobje do 31.12.1997</i> .....	23
NALOGE S PODROČJA INFORMATIKE.....	26
<i>Informatizacija finančno – računovodskega sektorja</i> .....	26
<i>Podatkovne podlage</i> .....	26
<i>Programska in strojna oprema</i> .....	27
RAZVOJNE AKTIVNOSTI.....	27
KADRI IN IZOBRAŽEVANJE .....	27
<b>REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JP GSZ ZA LETO 2004</b> .....	<b>29</b>
PRIHODKI .....	29
ODHODKI .....	31
<b>SKLEP</b> .....	<b>36</b>

Področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči sodi med izredno pomembno gospodarsko dejavnost v pristojnosti občine, saj zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih stavbnih zemljišč zelo vpliva na razvoj mesta.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v skladu s svojimi pooblastili izvaja tehnične, ekonomske, organizacijske, pravne, informacijske in druge naloge za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Temeljni namen tovrstnega gospodarjenja je ohranjanje in povečevanje fonda stavbnih zemljišč, komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, zadovoljevanje potreb po takšnih zemljiščih za strateške investitorje za potrebe stanovanjske gradnje, ter za druge objekte družbenega pomena. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za potrebe investitorjev in Mestne občine Maribor pridobiva, prodaja, menjuje in oddaja stavbna zemljišča ter skrbi za njihovo pripravo in opremljanje.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

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

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

---

---

## ***Poročilo o vsebinski izvedbi nalog***

---

---

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2004 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

### **Redni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči**

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

### **Opremljanje stavbnih zemljišč in promet z zemljišči**

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

- **pridobivanje** stavbnih zemljišč

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

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

Prodaja komunalno urejenih oz. delno urejenih stavbnih zemljišč za novogradnjo oz. povečanje obstoječih gradbenih parcel v skladu s prostorskim planom Mestne občine Maribor.

### Razvojne naloge

Razvoje naloge v leto 2004 so obsegale izdelavo strokovnih, grafičnih in atributnih podatkovnih podlag za potrebe evidentiranja stavbnih zemljišč, za potrebe odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in druge potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Mednje sodijo predvsem:

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

## Prodaja zemljišč

V začetku leta 2003 se je spremenila celotna zakonodaja na področju stavbnih zemljišč z uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) in Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1). V začetku februarja 2003 je bila sprejeta Uredba o pridobivanju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03) (v nadaljevanju Uredba), na podlagi katere je bila imenovana Komisija za izvedbo in nadzor prodaje stavbnih zemljišč (v nadaljevanju Komisija).

Uredba predvideva štiri različne metode razpolaganja: javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba. Komisija je v skladu z uredbo izbrala metodo javne dražbe pri vrednosti nad 2.000.000,00 SIT, pod to vrednostjo pa metodo neposredne pogodbe.

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

- Komisija je obravnavala vloge strank v skladu z Uredbo, na **9 rednih sejah** in **1 izredni seji**.
- Javno podjetje je pripravilo posamezne programe prodaje stvarnega premoženja in jih predlagalo v potrditev Mestnemu svetu MOM.
- Izvedene so bile **4 javne dražbe** za prodajo 14 nepremičnin – stavbna zemljišča in **1 javno zbiranje ponudb** za prodajo 1 nepremičnine, ki so bile objavljene v Uradnem listu RS in na spletni strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Mestni svet Mestne občine Maribor je sprejel sklep o odprodaji zemljišč, na katerih so bili v letih 1960-1975 z gradbenimi dovoljenji zgrajeni garažni boksi. Takšnih zemljišč je Javno podjetje prodalo 6.

Konec avgusta 2004 so bile sprejete Spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu za del centralne cone C4 v Mariboru. Na podlagi navedenih sprememb je Javno podjetje pričelo pogajanja s lastnikom Europarka zaradi nadalje širitve poslovnega objekta Europark v skladu s sprejeto spremembo ZN. Pogajanja so tekla tudi v smeri sprostitev sredstev po prodajni pogodbi iz 2001, po kateri je sedanji lastnik Europarka odkupil del zemljišč v skladu s takrat veljavnim zazidalnim načrtom. V pogodbi iz leta 2001 je sprostitev vezanega depozita kupnine vezana na pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja, je potrebna pridobitev preostalega dela nepremičnin za gradnjo objekta 3 v skladu s sprejeto spremembo zazidalnega načrta. Kljub večkratnim pogajanjem in usklajevanjem z investitorjem ni prišlo do realizacije menjave nepremičnin do konca leta 2004. Dokončno realizacijo menjave nepremičnin pričakujemo v začetku februarja 2005.

Rekapitulacija prodaje stavbnih zemljišč po katastrskih občinah po pogodbah, sklenjenih v letu 2004:

Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
BREZJE	297
CELESTRINA	141
KOROŠKA VRATA	628
MARIBOR-GRAD	95
PEKEL	6.723
POBREŽJE	4.930
RAZVANJE	841
SP. RADVANJE	481
STUDENCI	663
TABOR	30
TEZNO	2.455
ZG. RADVANJE	12.014
<b>Skupaj</b>	<b>29.298</b>

## Nakup zemljišč

V letu 2004 so bila porabljena planirana proračunska sredstva za nakupe stavbnih zemljišč. Odkupljeni so večji kompleksi zemljišč predvsem na naslednjih območjih:

- območje bivše Opekarne Košaki (Ko4-C)
- območje ob bodoči vzhodni obvoznici (Po11- S)
- območje opuščene deponije odpadkov na Pobrežje (Po6 –S)
- območje za Rutarjem (Ta14 –P)
- območje ob Dravograjski (St9-S)
- območje proizvodne cone TAM (Te5-P)

Rekapitulacija nakupa stavbnih zemljišč po katastrskih občinah:

Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
MORSKI JAREK	914
PEKEL	6.686
POBREŽJE	4.154
RAZVANJE	18.143
STUDENCI	7.809
TEZNO	10.101
<b>Skupaj</b>	<b>47.807</b>

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

- Javno podjetje je pričelo postopek odkupa nepremičnin na območju Pristana (Rt5-SD) za potrebe Ribiške ulice. Dogovor z lastnikom ni bil mogoč, zato je bil uveden razlastitveni postopek in izdana odločba začetku razlastitvenega postopka.
- Opravljeni so bili nakupi zemljišči na območju prostorske planske enote Ta14-P, kjer je sprejet Odlok o zazidalnim načrtom za prostorsko plansko enoto Ta14-P (MUV, št. 30/ 02). Zemljišča so bila odkupljena za bodočo Industrijsko cesto, cesto Ledina in za predvidene gradbene parcele za poslovne dejavnosti.
- Odkupljeno so bila zemljišče, kjer je predvidena izgradnja oz. rekonstrukcija celotne trase ceste Ledina na območju proizvodne cone TAM.
- Odkupljena so bila zemljišča v prostorski planski enoti Po11-S, kjer jo predvidena gradnja za centralne dejavnosti ob bodoči vzhodni obvoznici.
- Opravljen je bil nakup nadomestnega zemljišča za preselitev vrtičkarjev z območja Vrbanskega platoja.
- V teku je bil postopek odkupa dveh zemljišč zaradi zaokrožitve območja Te11-KE (Gramoznica Dogoše), ki zaenkrat še ni bil uspešen, saj lastnik v prvem primeru pod nobenimi pogoji ne pristane na prodajo, v drugem primeru pa še ni končan postopek dedovanja.

## Menjave in prenosi zemljišč

- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju Dravograjske ceste in Ceste proletarskih brigad ter Engelsove ulice (St6-S in St9-S).
- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju bivše opekarne Košaki (Ko4-C).
- Izvršen je bil prenos zemljišč na Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor za gradnjo neprofitnih stanovanj v območju med Dravograjsko in Koresovo (St2-C).
- Realiziran je prenos stavbnih zemljišč iz Republike Slovenije na Mestno občino Maribor na območjih Košakov, Kamnice, Zg. Radvanja.

## Oddaja v najem

- Na osnovi najemne pogodbe s podjetjem Gokop d.o.o. za uporabo južnega dela gramoznice, kjer na podlagi rudarskega dovoljenja črpajo gramoz, smo izstavili 12 faktur za plačilo najemnine. Opravljenih je bilo več ogledov in razgovorov. Opravljen je bil geodetski posnetek obstoječe gramoznice. S podjetjem Snaga je bil opravljen ogled gramoznice zaradi možnosti odlaganja baliranih odpadkov. Na osnovi dogovorov je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči naročilo odmero severnega dela gramoznice za potrebe odlaganja baliranih odpadkov.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2003 z bivšimi zakupniki Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov na podlagi Zakona o javnih skladih sklenilo najemne pogodbe za določen čas enega leta. Sklenjenih je bilo 30 najemnih



pogodb. V letu 2004 je bilo vseh 30 najemnih pogodb podaljšanih in sklenjenih še 5 dodatnih najemnih pogodb.

- Obnovljenih je bilo 8 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča za postavitev kioskov oziroma začasnih montažnih objektov.
- Vsem najemnikom za vrtilčarske aktivnosti so bile obnovljene najemne pogodbe in poslana obvestila o novih najemninah za leto 2004.

---

## Stavbna pravica

---

V letu 2004 so se nadaljevale aktivnosti na področju priprave urbanističnih, geodetskih in pravnih podlag za pripravo javnih razpisov za dodelitev oz. ustanovitev stavbnih pravic za gradnjo podzemnih garaž pod trgi, ki so javno dobro v lasti Mestne občine Maribor oz. pod nepremičninah, ki so v lasti Mestne občine Maribor. Stavbne pravice za gradnjo podzemnih garaž bodo ustanovljene na naslednjih lokacijah:

- Ljudski vrt
- Trg svobode
- osrednja Mariborska tržnica, kjer je predvidena tudi prenova dosedanje tržnice
- na Glavnem trgu

Z izgradnjo podzemnih garaž želi Mestna občina Maribor rešiti problem parkiranja v središču mesta Maribor.

- Na območju Ljudskega vrta je v skladu z Odlokom o UN predvidena gradnja podzemne garaže pod malim nogometnih igriščem. Za navedeno območje smo pripravili prvo fazo javnega zbiranja ponudb za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže, vendar zaradi nedokončanih denacionalizacijskih postopkov ni možno pripraviti druge faze javnega zbiranja ponudb in dodeliti stavbno pravico najugodnejšemu ponudniku.

---

## Predkupna pravica

---

Mestna občina Maribor je sprejela Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04), na podlagi katerega je določila območja, na katerih lahko občina uveljavlja predkupno pravico.

Na podlagi Zakona o urejanju prostora, mora vsak prodajalec nepremičnine, čigar nepremičnina leži v območju predkupne pravice, pridobiti potrdilo Mestne občine Maribor, da ta uveljavlja oz. ne uveljavlja predkupne pravice.

- V letu 2004 je bilo izdanih 27 potrdil.

---

## Urejanje lastniških razmerij

---

- V zemljiški knjigi je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaje stavbnih zemljišč.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v več postopkih usklajevanja zemljiškknjižnih stanj s stanji v naravi.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je podalo več mnenj pri reševanju denacionalizacijskih postopkov na upravni enoti v sodelovanju z Oddelkom za splošne in pravne zadeve.

---

## Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja

---

- Na pobudo županstva in na podlagi Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV, št. 19/98) se je nadaljeval postopek ukinitve vrtičkarske dejavnosti na Vrbanskem platoju. V zvezi s tem je Javno podjetje pridobilo nadomestno lokacijo za preselitev vrtičkarjev in lokacijo tudi primerno uredilo. Opravljenih je bilo več usklajevanj z županstvom, strokovnimi službami in društvom Vrtiček čriček.
- Javno podjetje je sodelovalo z Mestno upravo glede odkupa zemljišča pri Surovini, odkupa zemljišč opuščene odlagališča odpadkov na Pobrežju, ureditve prenosa stavbnih zemljišč iz Sklada kmetijskih zemljišč na Mestno občino Maribor.
- Javno podjetje je pripravilo dokumentacijo in se prijavilo na javni razpis za pridobitev finančnih sredstev oz. za 75% sofinanciranje nakupov zemljišč na območju Te5 Tezno (bivši TAM) iz naslovna Regionalnih razvojnih programov.
- Javno podjetje je posredovalo podatke in usklajevalo zadeve z odvetniki in sodiščem, v primerih, za katere teče sodni postopek.
- Javno podjetje je sodelovalo na prostorskih konferencah, ki jih je organiziral Zavod za prostorsko načrtovanje.
- Opravljena so bila usklajevanja stališč z Dravskimi tiskarnami in Mariborsko razvojno agencijo glede odkupa oziroma zamenjave nepremičnin na območju C4.
- Javno podjetje je preverjalo in podpisovalo zapisnike o geodetskih odmerah (po potrebi so bili opravljeni tudi terenski ogledi), ki so jih dostavili v podpis geodeti, kadar je Mestna občina Maribor nastopala kot mejaš ali kot lastnik stavbnega zemljišča, ki se odmerja.
- Izdanih je bilo več soglasij v zvezi z dovolitvijo gradbenih posegov na ali ob zemljiščih v lasti MOM.

---

## Komunalni prispevek

---

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02), Navodil za izračun komunalnega prispevka (Ur. l. RS št. 4/99) in Navodil o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (MUV, št. 9/02) izračunava komunalni prispevek in pripravlja podlage za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

V letu 2004 je bilo izdanih 409 odločb o odmeri komunalnega prispevka.

Na dan 31.12.2004 je evidentiranih še naslednje število zadev:

- 33 zadev, ki se zaradi svoje starosti arhivirajo - primeri v čakanju na dopolnitve oziroma obnovitve zahtevkov evidentirani pred 1.1.2004
- 16 zadev, ki so ostale na stopnji informacije - predračuni oziroma specifikacije
- 41 zadev, ki so v odpravi oziroma zaključevanju - nedokazano vplačilo prispevka s strani stranke, tako da še ni bilo možno stranki izstaviti potrdila
- 15 zadev, ki so v postopku reševanja oziroma obdelave
- 2 zadevi v pritožbenem postopku
- 38 ocen komunalnega prispevka kot dopnilo k uradnim cenitvam za prodajo zemljišč

## Oporemljanje stavbnih zemljišč

### Rt5-SD

#### Pristan

Potekal je postopek razlastitve dela parc. št. 2044/2, k.o. Koroška vrata. Ko bo končan razlastitveni postopek, bodo izpolnjeni upravni pogoji za pripravljala dela za dokončanje gradnje komunalne infrastrukture Ribiške ceste.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo ceste »B«, vključno s komunalno infrastrukturo.



### Rt2-C

#### Linearni objekt – zobozdravstvena ambulanta

Izveden je bil elaborat etažne lastnine za linearni objekt v celoti.



### St2-C

#### Območje med Murkovo ulico na vzhodu, Šercerjevo na zahodu (zahodna obvoznica) ter med Cesto na Poljanah in Preradovičevo ulico

V sodelovanju s Komunalno direkcijo in sprejetim programom opremljanja je bila realizirana izgradnja cest in komunalne infrastrukture v podaljšku Engelsove ceste.



**St9-S****Del območja med Dravograjsko, cesto na vzhodu in križiščem Dravograjske ceste s cesto Proletarskih brigad**

Na podlagi sprejetih smernic in pogojev je bil izdelan predlog lokacijskega načrta, pri čemer Javno podjetje aktivno sodelovalo.

**Ta3-C****Cesta vzdolž železniške proge Maribor-Holmec, v območju dela centralne cone C4 v Mariboru**

Izdelane in sprejete so bile spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del centralne cone C4 (MUV št.23/04).

Oddana so bila dela za izvedbo svetovalnega inženiringa za pridobitev projektne dokumentacije, izdelavo investicijske dokumentacije ter pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo podaljška ceste ob železnici v območju C4 in novega krožišča na Titovi cesti v Mariboru.



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

Zgrajen je bil pločnik ob Industrijski cesti mimo parkirnega prostora za tovorna vozila Območne obrtne zbornice Maribor.

V mesecu oktobru je bil izveden javni razpis in izbran izdelovalec PGD, PZI projektne dokumentacije za cesto »LEDINA« na odseku med Industrijsko cesto in železniško progo v dolžini cca. 700 m, vključno s komunalno in energetske infrastrukturo ter pridobitvijo soglasij k projektom. Prav tako je bila izvedena odmera podaljška Industrijske ceste.

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

Meseca junija je bil izveden javni razpis za izdelavo IP dokumentacije za ceste s komunalno in energetske infrastrukturo in izdelavo programa opremljanja. Zaradi visokih cen ponudnikov in premajhne vsote planiranih sredstev dela niso bila oddana.



### Po10-S

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

Sprejet je bil program opremljanja (5.01.2004). V letu 2004 je bila dana pobuda s strani Mestne četrti Pobrežje za spremembo križišča v krožišče v podaljšku Kuharjeve in ulice Veljka Vlahoviča. Aktivnosti v zvezi s pobudo je prevzela Komunalna direkcija Mestne občine Maribor in naročila idejno zasnovo krožišča.



### Te5-P

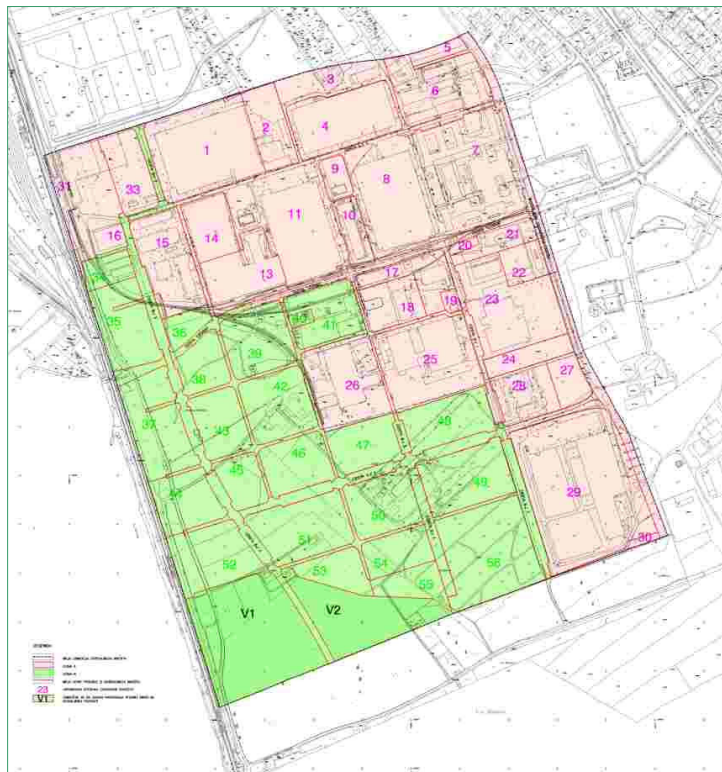
#### TAM

Območje Te5-P obsega pozidane in proste površine namenjene industrijskemu razvoju mesta. Gre za prostor nekdanje tovarne TAM, kjer je glavna značilnost, da se bivše zaprto območje odpira in vključuje v integralni mestni prostor.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za cesto »LEDINA« na odseku med železniško progo in Zagrebško cesto v skupni dolžini cca. 700 m, vključno s komunalno in energetsko infrastrukturo.

Naročena so bili tudi idejni projekti podvoza pod železniško progo za cesto »LEDINA«, vključno z razširitvijo dela trase ceste »LEDINA«.

V pripravi bila je dokumentacija za prijavo na javni razpis za pridobitev finančnih sredstev Evropskih strukturnih skladov, ki so namenjena za komunalno opremljanje in energetsko infrastrukturo »POSLOVNA CONA Te5 TEZNO, I.faza«





**Te11-KE****Gramoznica Dogošë**

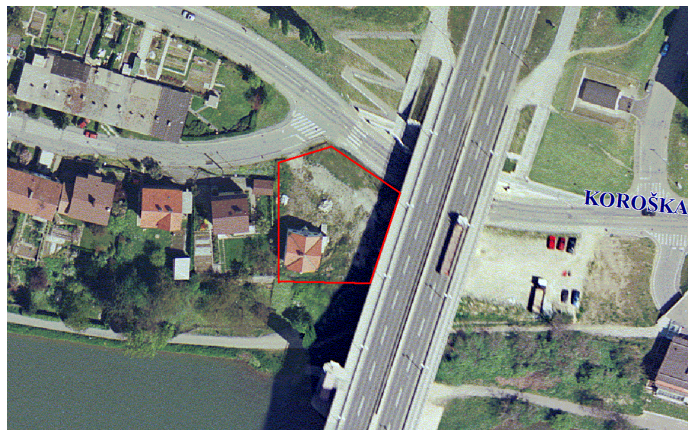
V mesecu marcu 2004 so bile opravljene vsakoletne meritve in izdelan izračun izkopa v območju uporabe gramoznice Dogošë.

**Rt7-S**

Naročeni so bili idejni projekti komunalne infrastrukture in program opremljanja stavbnih zemljišč v obsegu predlaganega lokacijskega načrta.

**Rt12-KIS**

V skladu z lokacijskim načrtom za zahodno obvoznico je bila pridobljena projektna in upravna dokumentacija (gradbeno dovoljenje) za porušitev objekta Bezenškova ul. 3, ki je bil v mesecu decembru tudi porušen.



### S 10/3 VINARJE – SEVER in VINARJE - VZHOD

V mesecu oktobru sta bila z javnim naročilom izbrana izdelovalca idejnega projekta za cestno omrežje, komunalno in energetska infrastrukturo v navedenem območju, ki bo osnova za izdelavo programov opremljanja.



### Druga strokovna opravila s področja opremljanja stavbnih zemljišč

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo naslednjih strokovnih nalogah:

- Izdelava strokovnih podlag in lokacijskih načrtov, vključno s pisanjem smernic.
- Udeležba na prostorskih konferencah.
- Priprava opremljanja stavbnih zemljišč (geodetske meritve, projektna in investicijska dokumentacija,...).
- Priprava programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) PRISTAN v Mariboru, ki ga je sprejel Mestni svet.
- Priprava dveh programov opremljanja (del območja Rt 7-S in Ta 5-S), ki še nista bila predložena Mestnemu svetu, ker še ni bilo zaključeno usklajevanje z Mestno upravo, ker je nastal problem financiranja komunalne opreme, ki bi bremenila proračun Mestne občine Maribor.

## Evidentiranje stavbnih zemljišč

Za uspešno gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je nujno potrebno imeti vzpostavljeno ažurno evidenco zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, ki so predmet dela Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Takšna evidenca v preteklosti nikdar ni bila vzpostavljena, zato je njena izdelava predstavljala eno od področij, na katerem so v letu 2004 potekale intenzivne aktivnosti. V prvi fazi so bile aktivnosti usmerjene v izgradnjo evidence nezazidanih stavbnih zemljišč.

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

- a) izdelava evidence nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- b) vzpostavitev informacijske infrastrukture

### *Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor*

Evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor temelji na zemljiškoknjižnih podatkih in podatkih zemljiškega katastra. Ker Zemljiška knjiga večji del leta 2004 še ni bila dostopna preko spleta v elektronski obliki, na način, ki je primeren za masovne podatkovne obdelave, je bilo pridobivanje podatkov oteženo in časovno zamudno. Poseben problem so predstavljala neurejena zemljiškoknjižna stanja v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor.

V zvezi z evidentiranjem zemljišč v lasti Mestne občine Maribor so bila izvedena naslednja opravila:

- Na podlagi seznama preverjenih in verjetnih pravnih predhodnikov MOM, ter na podlagi karte dejanske namenske rabe na območjih UON je bila izdelana **evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v verjetni lasti Mestne občine Maribor**. Izraz 'verjetna' last se uporablja zato, ker še niso ugotovljeni vsi pravni predhodniki Mestne občine Maribor, ter obstaja teoretična verjetnost neskladja med ugotovljenim in dejanskim lastništvom. Ta problem bo dokončno odpravljen šele, ko bo izdelan register pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor, kar je predvideno za leta 2005 – 2007, prav tako pa zaključeni vsi denacionalizacijski postopki.
- Preverjeno je bilo **zemljiškoknjižno lastništvo** zemljišč iz prejšnjega odstavka.
- Za vsa navedena zemljišča je bil sprožen **postopek pridobivanja zemljiškoknjižnih listin**, iz katerih je nedvoumno razvidno, od koga je Mestna občina Maribor predmetna zemljišča pridobila, kdaj, za kakšno ceno in pod kakšnimi pogoji.

### *Informacijska infrastruktura*

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

Aktivnosti na področju izgradnje informacijske infrastrukture za podporo evidentiranju zemljišč v lasti Mestne občine Maribor in gospodarjenja z njimi so v letu 2004 obsegale naslednje:

- Izdelava preglednih načrtov dejanske rabe zemljišč v Mariboru. Ta podatkovna podlaga dokončno odpravlja nejasnosti, do katerih prihaja zaradi neskladja med uradno namembnostjo in dejansko rabo zemljišč, predvsem zaradi neažurnih podatkov o rabi zemljišča v zemljiškem katastru.
- Pričetek izdelave programske opreme za vodenje evidence prometa z zemljišči in evidence zemljišč, s katerimi gospodari Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

## Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

### Posodobitev sistema evidenc NUSZ

V letu 2004 so na področju posodobitve evidenc NUSZ dela potekala na naslednjih področjih:

- **Izveden je bil terenski popis podatkov za potrebe odmere NUSZ.** V popisu je bil zajet celoten Maribor, z izjemo zelo redko poseljenih območij. Popisane so bile vse pravne osebe, ter tiste fizične osebe, ki stanujejo v hišah, v katerih se izvaja tudi poslovna dejavnost. **Na osnovi tega popisa je bil izdelan izjemno natančen in popoln register zavezancev za NUSZ, ki je že v letu 2004 povečal maso NUSZ za več kot 200 mio SIT.**

Pri obdelavi rezultatov popisa so bile od popisanih oseb (pravnih in fizičnih) pridobljene izjave o točnosti pridobljenih podatkov oz. so bili pridobljeni dejanski podatki, tako da je **pričakovati relativno malo pritožb na odločbe NUSZ**, ki bodo izstavljene na osnovi teh podatkov. **Glavnino povečanja mase NUSZ pa je pričakovati v letu 2005**, ko bodo izstavljene odločbe za pretežni del zavezancev, za katere so pridobljeni novi podatki.

Za leto 2005 je v načrtu obdelava sivih lis, ki so ostale po terenskem popisu (podjetja, ki jim ni mogoče vročiti poziva, 'neobstoječa' podjetja, podjetja brez označevalnih tabel, ki v popisu niso bila opažena ipd.), po popolnitvi katastra stavb s strani Geodetske uprave RS s podatki, pridobljenimi od upraviteljev stanovanjskih stavb, pa še podroben popis in izdelava evidence fizičnih oseb – lastnikov in najemnikov stanovanj. Izdelana podatkovna podlaga NUSZ bo s tem popolna, najboljša v državi in odlično izhodišče za uvedbo davka na nepremičnine. V naslednjem letu je v načrtu tudi izdelava evidence nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe odmere NUSZ v skladu z 218. členom ZGO-1.

- preverjanje in korigiranje že obstoječih odmer pri večjih pravnih osebah
- pridobivanje relevantnih podatkov na podlagi navzkrižne primerjave javnih podatkovnih zbirk
- posodobitev podatkovnih podlag (kataster, register prostorskih ent) v programski opremi za evidentiranje zavezancev NUSZ
- posodobitev strojne in programske opreme v skladu s finančnimi omejitvami

### Redne naloge s področja NUSZ

Reševanje sprotnih zadev (pritožbe, preverjanje podatkov o zavezancih) je potekalo tekoče in v skladu z razpoložljivimi kadrovskimi kapacitetami.

Področja in dela, ki jih zajemajo redne naloge NUSZ lahko razdelimo na naslednje segmente:

- koordinacija nalog in dela med DURS in Javnim podjetjem

V sistemu, kjer Javno podjetje pripravlja odmerni raspored na podlagi evidenc, ki jih vodi, je bilo potrebno prilagoditi postopke in pristojnosti pri spreminjanju obstoječih

podatkov o zavezancih in reševanju njihovih pritožb. Tako smo v mesecu februarju in marcu 2004 jasno opredelili način dela, kar je pripomoglo k večji učinkovitosti obeh služb.

V letu 2004 so bila izvedena vsa potrebna usklajevanja med evidenco davčnih zavezancev (vodi DURS – davčne številke, naslovi prejemanja pošte, matične številke) in evidenco NUSZ (vodi Javno podjetje). Opravljenih je bilo preko 3.500 popravkov – s tem smo dvignili kakovost podatkov potrebnih za odmero NUSZ do nivoja, ko lahko pričakujemo pod 1% pritožb iz tega naslova.

- reševanje pritožb in evidentiranje sprememb

Sem spada ugotavljanje novih zavezancev, preverjanje pridobljenih podatkov, reševanje pritožb in izdajanje odločb.

Tako smo na Javnem podjetju rešili več kot 300 pritožb, ki so nam s strani DURSa bile odstopljene v pristojno reševanje.

V februarju 2004 je bila nastavljena evidenca nezajetih 4000 naslovov. Nadaljnje vnašanje podatkov poteka po posameznih zavezancih skozi upravne postopke.

Opravili smo preko 900 preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb kupoprodajnih pogodb, najemnih pogodb in prijav podatkov (cca. 700 novih zavezancev in 200 preveritev).

- odmera v letu 2004 in uskladitev z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o NUSZ (MUV 28/03)

V letu 2004 so začele veljati spremembe in dopolnitve Odloka o NUSZ na območju MO Maribor. Tako je bilo potrebno prilagoditi obstoječe podatke o zavezancih in njihovih premoženjskih predmetih na nove parametre, ki se nanašajo na naslednja področja:

- razvrstitev podjetij glede na dejavnosti iz SKD
- spremembe con
- opredelitev objektov v skladu z novo zakonodajo (ZUreP, ZGO)

S tako spremenjenimi parametri in intenzivnih iskanjem novih zavezancev smo v veliki meri ublažili izpad plačevanja NUSZ zaradi tistih pravnih oseb, ki po sprejetju nove zakonodaje (ZUreP, ZGO) več ne plačujejo nadomestila za energetske objekte, ki so namenjeni za izvajanje javne službe za distribucijo energije in energentov.

Izdanih je bilo več kot 2.200 odločb za pravne in več kot 35.000 odločb za fizične osebe.

### ***Izterjava neporavnanih starih terjatev iz naslova NUSZ za obdobje do 31.12.1997***

Za zaključni račun proračuna za leto 2003 je podjetje pripravilo predlog inventurnega odpisa starih terjatev iz naslova NUSZ na podlagi katerega je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 14. seji dne 23.02.2004 sprejel naslednje odpise:

- iz naslova zaključenih stečajnih postopkov in postopkov v zaključni fazi, v katerih stečajne terjatve Mestne občine Maribor niso bile poplačane, oziroma so bile poplačane delno, ker stečajna masa ni zadoščala za poplačilo navadnih upnikov je bilo odpisanih 298.425.502,93 SIT,
- zaradi izbrisov podjetij iz sodnega registra na podlagi zakona o finančnem poslovanju in razveljavitve odločb o odmeri na podlagi ugodno rešenih pritožb zavezancev je bilo odpisanih 7.707.076,90 SIT.

Skupni inventurni odpisi starih terjatev iz naslova NUSZ, nastalih pred letom 1997, po sklepu Mestnega sveta Mestne občine Maribor za leto 2003 znašajo 306.132.579,83 SIT.

Otvoritveno stanje terjatev na dan 01.01.2004 v izvenbilančni evidenci glavne knjige proračuna (in Javnega podjetja) znaša skupaj **862.704.981,51 SIT** in je sestavljeno iz naslednjih postavk:

	brez odpisov 2003	odpisi 2003	stanje 01.01.2004
terjatve, prijavljene v stečajno maso	810.142.838,91	298.425.502,93	<b>511.717.335,98</b>
obveznosti stečajnih dolžnikov, nastale po uvedbi stečajnega postopka in druge terjatve	358.694.722,43	7.707.076,90	<b>350.987.645,53</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.168.837.561,34</b>	<b>306.132.579,83</b>	<b>862.704.981,51</b>

Sistem grupiranja terjatev je pogojen z načinom obdelave in ločenostjo virov za poravnavo enih in drugih:

- **Terjatve, prijavljene v stečajno maso** - nastale do uvedbe stečajnega postopka je morala upnica v zakonitem roku prijaviti v stečajno maso. Z dnem uvedbe stečaja je postopek izterjave prekinjen in poravnava teh poteka po Zakonu o stečajnem postopku.
- **Terjatve do stečajnih dolžnikov, nastale po uvedbi stečajnega postopka in druge terjatve** - Mestna občina Maribor bo terjatve iz naslova NUSZ, zaračunanega za obdobja po uvedbi stečajnega postopka, v okviru plačilne sposobnosti dolžnikov, izterjala kot stroške stečajnega postopka.

#### **Terjatve, prijavljene v stečajno maso**

Ugotavljamo, da gre v primeru evidence stečajnih terjatev za nerealno izkazovanje proračunskih terjatev – bodočih prihodkov, katerih pretežni del ne bo realiziran. V kolikor obstaja interes, da postanejo proračunske poslovne knjige vir informacij za realno načrtovanje proračunskih prihodkov, je potrebno iz njih postopoma odpravljati podatke, ki so lahko vir nerealnih pričakovanj.

Problem realnega izkazovanja teh terjatev je v tem, da zaradi odvisnosti poplačil od razpoložljive stečajne mase in uvrstitve upnika po prioriteti terjatev, ni mogoče v naprej določiti natančnega priliva v proračun, niti določiti neizterljivega deleža za odpis.

Na podlagi evidentiranih sprememb v letu 2004 kjer so zajeti:

- inventurni odpisi za leto 2003 po sklepih MS MOM,
- poplačila posameznih stečajnih dolžnikov po načrtih delitve stečajne mase
- prekvalifikacija drugih terjatev (po uvedbi stečajnega postopka) v stečajne terjatve

je na dan 31.12.2004 stanje terjatev Mestne občine Maribor do podjetij v stečaju, prisilni poravnavi in likvidaciji naslednje:

<b>A. TERJATVE PRIJAVLJENE V STEČAJNE POSTOPKE</b>	
<b><i>KONTO 120002 - terjatve in zamudne obresti prijavljene v stečaj, prisilno poravnavo in likvidacijo</i></b>	
OTVORITEV 01.01.2004	810.142.838,91
ODPISI 2003 PO SKLEPU MS MOM 2004	-298.425.502,93
ODPISI 2004 PO SKLEPU MS MOM 2001	-3.663,10
PRENOS IZ KONTA REDNIH TERJATEV	4.046.549,20
DOKNJIŽBA K PRENOSU IZ KONTA REDNIH TERJATEV	206.493,10
PLAČILA V LETU 2004	-28.120.474,75
<b>STANJE STEČAJNIH TERJATEV NA DAN 31.12. 2004 (BREZ INVENTURNEGA ODPISA 2004)</b>	<b>487.846.240,43</b>

Z namenom, da se delo na projektu zaključi, smo Mestnemu svetu Mestne občine Maribor predlagali, da od stanja terjatev 487.846.240,43 sit, odpiše po zaključnem računu proračuna za leto 2004 skupni znesek **474.639.464,53 sit** neporavnanih stečajnih terjatev.

Realizacija predlaganega sklepa pomeni:

- odpravo evidentiranja nerealnih proračunskih postavk,
- realnejše načrtovanje možnih prilivov v proračun
- pospešeno obdelavo podatkov o terjatvah do stečajnih dolžnikov po uvedbi stečajnih postopkov, o terjatvah do drugih dolžnikov in ugotavljanje možnosti poplačila.

### **Terjatve do stečajnih dolžnikov, nastale po uvedbi stečajnega postopka in druge terjatve**

Po opravljenih odpisih po zaključnem računu za leto 2003 je ostalo v obdelavi 52 dolžnikov, ki so imeli na dan 01.01.2004 skupaj 350.987.645,53 sit dolga iz naslova neporavnane NUSZ. Gre za terjatve, nastale po uvedbi stečajnih postopkov, ki niso bile prijavljene v stečajno maso in zanje veljajo redni postopki izterjave in zastaranje.

Na podlagi evidentiranih sprememb v letu 2004 kjer so zajeti:

- inventurni odpisi za leto 2003 po sklepih MS MOM,
- poplačila terjatev
- prekvalifikacija drugih terjatev (po uvedbi stečajnega postopka) v stečajne terjatve
- odpisi terjatev na podlagi pritožb, rešenih v korist zavezancev



je na dan 31.12.2004 stanje terjatev iz naslova neplačanega nadomestila za uporabo stavnih zemljišč za obdobje do 31.12.1997, nastalih po uvedbi stečajnega postopka podjetij in drugih terjatev Mestne občine Maribor, naslednje:

<b>B. DRUGE TERJATVE</b>	
<b>KONTO 120000 - GLAVNICA</b>	
OTVORITEV 01.01.2004	269.908.441,32
ODPISI 2003 PO SKLEPU MS MOM	-7.164.717,90
SPREMEMBE PO ODLOČBAH	-19.941.087,00
PRENOS NA STEČAJNE TERJATVE	-4.046.549,20
PLAČILA 2004	-12.496.621,40
<b>STANJE GLAVNICE NA DAN 31.12. 2004</b>	<b>226.259.465,82</b>
<b>KONTO 120001 - ZAMUDNE OBRESTI</b>	
OTVORITEV 01.01.2004	88.786.281,11
ODPISI PO SKLEPU MS MOM	-542.359,00
PLAČILA 2004	-1.936.430,74
<b>STANJE ZAMUNDIH OBRESTI NA DAN 31.12. 2004</b>	<b>86.307.491,37</b>

**SKUPAJ STANJE GLAVNICE+ZAMUDNIH OBRESTI NA DAN 31.12. 2004 ( BREZ INVENTURNEGA ODPISA 2004) 312.566.957,19**

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor je bil posredovan predlog, da od terjatev, nastalih po uvedbi stečajnega postopka s stanjem 312.566.957,19 sit, odpiše po zaključne računu proračuna za leto 2004 terjatev v znesku **1.397.202,30 sit** zaradi zaključitve stečajnega postopka dolžnika.

Glede predmetnih terjatev obstaja velika verjetnost, da zaradi zastaranja in zaključevanja stečajnih postopkov ne bodo poplačane. Delo na projektu v letu 2005 se bo osredotočilo na ugotavljanje možnosti za poplačilo dolga osemindesetih (48) dolžnikov, ki iz naslova terjatev po uvedbi stečajnih postopkov in drugih terjatev dolgujejo še 311.169.754,89 sit. Gre za zamudne postopke usklajevanja in za dokazovanje verodostojnosti terjatev, starih do devet let, ki jih dolžniki v večini primerov več ne evidentirajo v svojih poslovnih knjigah.

## Naloge s področja informatike

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

### *Informatizacija finančno – računovodskega sektorja*

V preteklosti je finančno računovodski sektor pri svojem delu uporabljal različna programska orodja, ki pa medsebojno niso bila poenotena, kar je pripeljalo do določene stopnje redundance v izvajanju del. V letu 2003 je bil z namenom povečanja učinkovitosti delovanja sektorja nabavljen paket programske opreme proizvajalca MAOP ter je bil pričel postopek poenotenja in standardizacije delovanja finančno računovodskega oddelka v skladu s sodobnimi smernicami. S tem so odpravljena nepotrebna podvajanja opravil, preglednost finančno – računovodskega stanja podjetja pa je bistveno boljša in omogoča hitre odzive s strani vodstva podjetja. V letu 2004 je bila nova programska oprema v polni meri vpeljana in uporabljena. Uvajanje tovrstne nove programske opreme in prehod na njeno uporabo je zahtevno opravilo tako s tehničnega kot s kadrovskega vidika. Dela na tem področju se bodo nadaljevala tudi v letu 2005.

### *Podatkovne podlage*

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

- Javno naročilo male vrednosti za izdelavo preglednih slojev dejanske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor. Uradni podatkovni viri namreč prikazujejo le uradno rabo, ki pa se v zelo veliko primerih močno razlikuje od dejanskega stanja v naravi. Posledica teh neskladij je bila potreba po pogostih časovno zamudnih terenskih ogledih. Podatkovne podlage so bile **dokončno izdelane v letu 2004, ter so bile predane (brezplačno) tudi v uporabo Službi za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov na Mestni občini Maribor.**
- Redno so bili posodobljeni podatki zemljiškega katastra, tako atributni kot tudi grafični. Delavci podjetja imajo tako na razpolago najnovejša zemljiškokatastrska stanja, brez stalnih preverjanj na Geodetski upravi, kar je za učinkovitost poslovanja in predvsem odziva na potrebe strank bistvenega pomena.
- Končan je bil postopek priključitve na on-line računalniško povezavo z podatkovno bazo Geodetske uprave RS. Neposredna priključitev na to bazo omogoča vpogled v vsakokratno najnovejše stanje zemljiškokatastrskih podatkov, brez periodičnih posodabljanj na strani javnega podjetja.
- Končan je bil postopek priključitve na bazo podatkov zemljiške knjige. Po ocenah naj bi bilo v elektronski obliki že 97% zemljiškoknjiznih podatkov. Neposreden on-line

dostop do teh podatkov je praktično odpravil potrebo po fizičnem obiskovanju zemljiške knjige (razen v primeru neuskklajenih podatkov ali poglobljenih preverjanj listin), ter pospešil vse postopke, ki so vezani na pridobivanje zemljiškknjižnih podatkov.

### **Programska in strojna oprema**

Izvedena je bila posodobitev javnih podatkovnih zbirk in pripadajoče programske opreme (TIS, IPIS, IBON). Licence za programsko opremo Microsoft in Oracle so bile redno podaljšane. Dodatno je bila nabavljena programska oprema MapInfo, ki omogoča delo s prostorskimi podatki. Nabavljeno je bilo pomnilniško polje NAS, ki odpravlja ozka grla v povezavi s pomnilniškimi kapacitetami, ki so že začela ogrozati zmogljivost celotnega računalniškega sistema.

### **Razvojne aktivnosti**

S sodelovanju z Mestno občino Maribor je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pridobilo evropska sredstva PHARE za projekt izgradnje nepremičninskega informacijskega sistema za podporo malim in srednje velikim podjetjem (SME), pod nazivom »Obmejna regija na poti digitalizacije« (CBRGD).

Na osnovi odobrenega projekta je bila v sodelovanju z MOM in zunanjimi izvajalci opredeljena strategija razvoja nepremičninskega centra, ki nastaja na podlagi projekta CBRGD. Izdelane so bile podlage, izvedena usklajevanja z Agencijo za regionalni razvoj in Mariborsko razvojno agencijo ter izvedeni razpisi za realizacijo projekta, ki bo zaključen meseca junija 2005.

Prav tako je bila izdelana strategija razvoja centra, ki bo prerasel okvire CBRGD in oblikoval GEO-center, za katerega je predvideno, da bo predstavljal osrednjo informacijsko in storitveno točko za vse nepremičninske aktivnosti v Mariboru in okoliških občinah na področju gospodarstva in javne uprave. Pospešen razvoj GEO-centra je predviden v letu 2005.

### **Kadri in izobraževanje**

- Posamezni zaposleni so se udeležili strokovnih izpopolnjevanj, izobraževanj, posvetov, konferenc in drugih strokovno izobraževalnih srečanj na naslednjih področjih:
  - zakonodaja s področja urejanja prostora, zemljiška politika
  - nepremičninsko pravo, splošno pravo, stanovanjska zakonodaja
  - urejanje prostora in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
  - vrednotenje in evidentiranje nepremičnin
  - davčna zakonodaja, finance
  - informacijska tehnologija

- javna naročila
- sodobna administracija
- zemljiška knjiga
- geodetske podatkovne podlage

# Realizacija finančnega načrta JP GSZ za leto 2004

v tisoč sit									
konto proračuna	PP	APP	Opis	Realizacija 2003	Proračun 2004	Proračun 2004 z prerazporeditvami	Realizacija I-XII-2004	Indeks 7:6	
1	2	3	4	5	6	7	8		
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>				<b>2.929.481</b>	<b>4.224.971</b>	<b>4.224.971</b>	<b>3.390.293</b>	<b>80,24</b>	
<b>PRIHODKI ( brez C4 in kupnine Interspar)</b>				2.929.481	3.159.985	3.159.985	3.390.293	107,29	
703003			NUSZ - od pravnih oseb	1.707.809	1.960.000	1.960.000	2.058.223	105,01	
703004			NUSZ - od fizičnih oseb	402.233	450.000	450.000	477.264	106,06	
703005			zamudne obresti iz naslova NUSZ	121.688	50.000	50.000	54.007	108,01	
71030401			Prih.od najemnin za uporabo NSZ	28.532	30.000	30.000	42.938	143,13	
714105			Komunalni prispevek	393.067	320.000	320.000	322.404	100,75	
71419906			Odškodnina za služnost	0	11.800	11.800	13.370	113,31	
72210000			Prodaja stavbnih zemljišč	248.583	306.185	306.185	390.087	127,40	
72210001			Prodaja stavbnih zemljišč - C4	0	850.000	850.000	0	0,00	
71000013			dobiček	27.569	32.000	32.000	32.000	100,00	
70			neporabljena sredstva iz leta 1998 - kupnine Interspar		214.986	214.986	0	0,00	
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>				<b>507.630</b>	<b>774.864</b>	<b>804.864</b>	<b>800.877</b>	<b>99,50</b>	
07	8610		<b>REDNI PROGRAMI</b>	<b>180.088</b>	<b>173.279</b>	<b>189.279</b>	<b>188.492</b>	<b>99,58</b>	
		00	Delo strokovnih služb	118.880	118.880	136.118	135.331	99,42	
		01	Izdelava registra zemljišč	11.658	5.350	5.697	5.697	100,00	
		02	Stroški pobiranja NUSZ	47.560	48.009	46.424	46.424	100,00	
		03	Program izterjave NUSZ 97	1.990	1.040	1.040	1.040	100,00	
11			<b>INVESTICIJE - DEJAVNOSTI</b>	<b>327.542</b>	<b>601.585</b>	<b>615.585</b>	<b>612.385</b>	<b>99,48</b>	
	1632	00	Ureditev območja C4 - Center Drava	0	5.000	5.000	0	0,00	
	1636	00	Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	306.912	567.485	563.285	565.430	100,38	
	1636	01	Poravnava nerešenih odškodnin	2.527	5.000	23.200	23.155	99,81	
	1637	00	Posodobitev evidenc NUSZ	18.103	24.100	24.100	23.800	98,76	

## Prihodki

### KONTO 703 - Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je bilo in ostaja pomemben proračunski prihodek Mestne občine Maribor. Tako bo ostalo do uvedbe davka na nepremičnine, kar pa se bo po realnih pričakovanjih zgodilo najhitreje čez dve leti. V letu 2004 je prišlo zaradi spremenjene zakonodaje do večjega izpada prihodkov iz NUSZ. V skladu s sprejetim

Zakonom o graditvi objektov, ki je začel veljati s 1.1.2003, so bile uvedene spremembe, na podlagi katerih ni več možno odmerjati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte javne gospodarske infrastrukture (kanal Drave, elektrarna Mariborski otok, plinovodi, daljnovodi in transformatorske postaje). Posledice te zakonodaje in Uredbe MOPE se odražajo v velikem izpadu prihodkov iz naslova NUSZ, ki pa smo ga z intenzivnim iskanjem novih zavezancev v celoti nadomestili.

Kljub tako drastičnim spremembam pa je Javnemu podjetju uspelo z obsežnimi aktivnostmi na terenu za zajemanje novih zavezancev ter s spremembo vrednosti točke (10,8 % povečanje) v veliki meri nadomestiti izpadle prihodke.

Prihodki iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2004 so bili realizirani v višini 2.590.000 tisoč sit, kar je 5,3% več kot je bilo planirano. Od tega je realizacija pobranih prihodkov od pravnih oseb v višini 2.058.223 sit ali 105,0 % planiranih prihodkov, od fizičnih oseb v višini 477.264 tisoč sit ali 106,1 % planiranih prihodkov in iz zamudnih obresti za NUSZ v višini 54.007 tisoč sit ali 108,0 % planiranih prihodkov.

#### **KONTO 71030401 - Prihodki od najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč**

V letu 2004 je bilo iz naslova najemnin (začasni najemi – vrtovi in drugo) ustvarjenih prihodkov v višini 42.938 tisoč sit, kar je 43,1 % več, kot je bilo planirano.

Glavni vir prihodkov iz tega naslova so tekoče najemnine za zemljišče na območju Te11– KE (gramoznica Dogoše), vrtovi in ostale najemnine. V gramoznici ima najemnik objekte za proizvodnjo (betonarna, separacija in drobilnica) ter svoj poslovni objekt.

#### **KONTO 714105 - Komunalni prispevek**

Prilivi iz naslova komunalnega prispevka so realizirani v višini 100,8% od sprejetih v proračunu ali 322.404 tisoč sit.

V letu 2003 se je pričelo z izdelavo in potrjevanjem programov opremljanja za posamezna področja urejanja, kar ima za posledico sklepanje pogodb s prizadetimi zavezanci za plačilo komunalnega prispevka na eni strani ter obvezo realizacije komunalne opreme po teh programih na drugi strani.

#### **KONTO 71419906 - Odškodnina za služnost**

Prihodkov iz naslova odškodnina za služnost je bilo v letu 2004 odvedenih v proračun v višini 13.370 tisoč sit ali 13,3 % več, kot je bilo planirano. Glavnina teh prihodkov se nanaša na sredstva, ki so bila letos odvedena v proračun, izvirajo pa iz preteklih let in sicer iz naslova služnosti v obdobju 2000-2003.

#### **KONTO 72210000 - Prodaja stavbnih zemljišč**

Promet s stavbnimi zemljišči je ena od osnovnih dejavnosti Javnega podjetja. Stvarno premoženje se prodaja odplačno na podlagi sprejetega letnega plana prodaje in potrditve posamičnih prodaj na Mestnem svetu v skladu s prostorsko politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč so realizirani v višini 390.087 tisoč sit ali 127,4 % planiranih sredstev.

Največ prihodkov je bilo realiziranih s prodajo večjih kompleksov zemljišč in sicer na Pobrežju ob ulici Veljka Vlahoviča. Izvedena je bila prava faza menjave zemljišč ob Dravograjski, Cesti proletarskih brigad in Engelsovi cesti za predvideno gradnjo sakralnega objekta s spremljajočo dejavnostjo. Opravljena je bila menjava zemljišč na območju bivše Opekarne Košaki (Ko4-C)

#### **KONTO 72210000 - Prodaja stavbnih zemljišč C4**

Prodaja komunalno opremljenega zemljišča za izgradnjo poslovno trgovskega objekta na lokaciji poslovnega središča Evropark Maribor je bila izvršena na podlagi sklenjene pogodbe iz leta 2002. V letu 2004 je bilo načrtovanih 850.000 tisoč sit prihodkov iz te pogodbe, ko bi se s spremembo zazidalnega načrta in s pridobitvijo gradbenega dovoljenja za ABC cesto sprostila deponirana sredstva. V letu 2004 do sprostitve sredstev ni prišlo, saj še niso bili izpolnjeni vsi pogoji. Sprostitev teh deponiranih sredstev pričakujemo v letu 2005.

#### **KONTO 71000013 - Prihodki iz udeležbe na dobičku**

Prihodek iz naslova dobička je bil odveden v proračun po sprejetju sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor o potrditvi ZR za leto 2003 v višini 32.000 tisoč sit.

---

## **Odhodki**

---

Odhodki v obdobju I-XII 2004 so bili realizirani v višini 800.877 tisoč sit ali 99,5 % sredstev glede na plan proračuna MOM za leto 2004.

Nadzorni svet je na svoji 14. seji dne 8.3.2004 sprejel program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2004 s finančnim načrtom. Mestna uprava je zaradi presejanja odhodkov nad prihodki v predlaganem proračunu za leto 2004 iskala dodatne vire prihodkov, na drugi strani pa je zmanjševala odhodke proračunskih porabnikov. Tako so za delovanje Javnega podjetja brez soglasja Javnega podjetja in kljub sklepu nadzornega sveta znižali višino dotiranih sredstev za financiranje rednih programov za 19.238 tisoč Sit z obljubo, da mogoče ta sredstva vključiti v rebalans. Tudi sredstva, namenjena za realizacijo investicijskih odhodkov so bila nato v sprejetem proračunu znižana.

Glede na to, da do sprejetja predlaganega rebalansa ni prišlo, je Mestni svet podelil županu pravico, da lahko potrdi prerazporeditve med proračunskimi postavkami. Tako je bil prerazporejen višek sredstev 16.000 tisoč sit iz proračunske postavke Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na proračunsko postavko Delovanje podjetja in dosežena realizacija te postavke v višini 99,6 % glede na plan.

Na osnovi 15. člena Navodila o izvrševanju proračuna je bila vključena tudi menjalna pogodba za zemljišča za del območja St16-S Maribor, za katero je Mestno svet sprejel sklep na 17. seji. Tako je Javno podjetje povečalo s proračunom sprejete prihodke in odhodke za prihodke in odhodke iz menjalne pogodbe za 56.185 tisoč sit. Zato so tudi nekoliko preseženi prvotno planirani odhodki sprejetega proračuna.

## REDNI PROGRAMI

### 1. Proračunska postavka 8610

#### - Delo strokovnih služb APP 8610 00

Poraba za delo strokovnih služb proračunske postavke 8610 00 je realizirana v višini 99,4% ali 135,3 tisoč sit. Tu gre za sredstva za prejemke iz delovnega razmerja, za storitve in materialne stroške ter delovna sredstva, ki so potrebni za delovanje podjetja.

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

#### - Izdelava registra zemljišč APP 8610 01

V letu 2004 je bilo teh sredstev planiranih v višini 5.697 tisoč sit in so bila v tej višini tudi realizirana.

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

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

Za izdelavo celovitega in ažurnega registra teh zemljišč pa je potrebno najprej identificirati vse pravne predhodnike Mestne občine Maribor, kar je izjemno zahteven projekt tako s tehničnega kot s pravnega vidika.

Javno podjetje je tudi v letu 2004 v sodelovanju v skupnem projektu z Mestno občino Maribor intenzivno izvajal identificiranje pravnih predhodnikov ter izdelalo register nezazidanih stavbnih zemljišč s preverjenim lastništvom Mestne občine Maribor, za vse do sedaj preverjene pravne predhodnike Mestne občine Maribor.

#### - Stroški pobiranja NUSZ APP 8610 02

Realizacija porabe iz tega naslova je 46.424 tisoč sit. Višek iz te analitične postavke je bil porabljen za prerazporeditev na druge analitične postavke.

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 2% od višine pobranih prihodkov iz naslova NUSZ in vplačanih v proračun MOM.



### **- Program izterjave NUSZ 97 APP 8610 03**

Pretežni del opravil predstavlja razčiščevanje podatkov, ki jih je podjetje prevzelo od Komunalne direkcije. Zaradi prisilnih poravnav in stečajnih dolžnikov so možnosti za izterjavo minimalne, postopki izterjave pa dolgotrajni in zahtevni. Ker je bilo na postavki predvidenih premalo sredstev, so bili ti stroški kriti iz rednega delovanja.

## **INVESTICIJE**

### **1. Proračunska postavka 1632 00 Ureditev območja C4 – Center Drava**

Na tej proračunski postavki ni realizacije. Pogodbena obveznost MOM je izgradnja ceste v območju C4. Namenskih sredstev na tej postavki je 214.986 tisoč sit, ki bodo prenesena v leto 2005 in 2006.

### **2. Proračunska postavka 1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

#### **- Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči APP 1636 00**

##### **a) nakupi**

Opravljeni so bili večji nakupi zemljišč na območju Te5 Tezno (območje proizvodne cone TAM) in na območju Ta14-P (območje pri Rutarju). Sredstva, ki so bila namenjena za nakupe zemljišč na območju Te5 so bila v celoti porabljena za pridobitev gradbenega dovoljenja za cesto Ledina, ki je bila podlaga za prijavo na razpis za pridobitev finančnih sredstev iz Evropskih strukturnih skladov.

Za območje Ta14-P je bilo porabljenih več sredstev kot je bilo načrtovano, zaradi interesa, da postane Mestna občina Maribor lastnica čim več zemljišč zaradi pridobitve bodočih gradbenih parcel in zemljišč za novo povezovalno cesto Ledina in nadaljevanje Industrijske ceste. V ta name je bilo s prerezporeditvijo iz Komunalne direkcije k Javnemu podjetju dodeljeno 30.000 tisoč sit.

##### **b) priprava stavbnih zemljišč**

Te odhodke smo realizirali v višini 37.420 tisoč sit in sicer za pripravo stavbnih zemljišč na območju Rt 5-SD Pristan, pripravo razpisne dokumentacije za stavbno pravico na območju Rt1-C, izdelavo projekta etažne lastnine za linearni objekt-zobozdravstvena ambulanta ob Svetozarevski ulici, sodelovanje pri izdelavi strokovnih podlag za del območja St6-S, izdelane in sprejete so bile spremembe in dopolnitve ZN za del centralne cone C4, v izdelavi je projektna dokumentacija za cestno in komunalno omrežje na območju Ta 14-P, izvajale so se aktivnosti v zvezi s pripravo SZ na delu območja Po4-KE, izdelan je bil program opremljanja SZ za del območja Po 10-S, na območju Te5-P je bila izdelana projektna dokumentacija (PGD) za izgradnjo ceste »Ledina« vključno s komunalno in energetsko infrastrukturo, opravljene so bile meritve in izdelan izračun izkopa v območju uporabe gramoznice Dogoše, v delu PPE Te11-KE, v skladu z lokacijskim načrtom za zahodno

obvoznico je bila pridobljena projektna in upravna dokumentacija ter porušen objekt Bezenškova ul.3 v Mariboru.

V izdelavi je IDP za ceste in komunalno ter energetska infrastrukturo za dela PPE S10/Vinarje-sever in Vinarje –vzhod ki bo osnova za izdelavo programa opremljanja.

#### **- Poravnava nerešenih odškodnin APP 1636 01**

Na tej analitični postavki je bilo planiranih 5.000 tisoč sit, s prerazporeditvami iz analitične postavke 1636 00 pa je bilo sem prerazporejenih še 18.200 tisoč sit, tako da je realizacija na tej analitični postavki 23.155 tisoč sit. Gre za poravnavo odškodninskih zahtevkov.

### **3. Proračunska postavka 1637 00 - Posodobitev evidenc NUSZ**

**Izveden je bil terenski popis podatkov za potrebe odmere NUSZ.** V popisu je bil zajet celoten Maribor, z izjemo zelo redko poseljenih območij. Popisane so bile vse pravne osebe, ter tiste fizične osebe, ki stanujejo v hišah, v katerih se izvaja tudi poslovna dejavnost. **Na osnovi tega popisa je bil izdelan izjemno natančen in popoln register zavezancev za NUSZ, ki je že v letu 2004 povečal maso NUSZ za več kot 200 mio SIT.**

**Glavnino povečanja mase NUSZ pa je pričakovati v letu 2005,** ko bodo izstavljene odločbe za pretežni del zavezancev, za katere so pridobljeni novi podatki.

## GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI PP 1636 00

### IZVRŠITEV PROGRAMA PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA LETO 2004

SN	opis	plan	realizacija	indeks 4:3
1	2	3	4	5
<b>SKUPAJ 1636</b>		<b>586.485.091</b>	<b>588.585.923</b>	<b>100,36%</b>
<b>SKUPAJ 1636 00</b>		<b>563.285.091</b>	<b>565.430.646</b>	<b>100,38%</b>
201	Rotovž-Pristan	59.000.000	2.602.500	4,41%
202	Rotovž-univerza	5.000.000		
228	podz.gar.Trg svobode	1.500.000	197.996	13,20%
229	podz.gar.Ljudski vrt	1.500.000	1.510.475	100,70%
203	podz.gar.Glavni trg	1.000.000	112.500	11,25%
204	podz.gar., linijski objekt	3.000.000	2.714.486	90,48%
205	Glazija	5.000.000		
206	posl.stan.obj.ob Titovi c.	3.000.000		
207	Kamnica - Rošpoh	16.000.000	16.362.107	102,26%
211	obm.Drav.,Prerad.in Mur.	500.000	95.200	19,04%
212	obm.Drav.in C.prol brig.	5.000.000	101.250	2,03%
213	obm.ob Drav.	30.000.000	56.226.341	187,42%
231	območje C4	80.000.000	2.233.373	2,79%
217	Dogoše	15.500.000	25.000	0,16%
218	obm.Čufar.in Šolsko	8.000.000		
220	obm.ob Ul.V.Vlahoviča	500.000		
234	Puhova	60.000.000	45.486.547	75,81%
208	Košaki		8.713.734	
221	obm.proizv.cone	100.000.000	97.125.768	97,13%
222	obm.transp.cone	83.300.000	254.490.271	305,51%
235	Dobrava	5.000.000		
236	Bezenškova	3.000.000	123.623	4,12%
225	del območja S8	4.800.000	3.640.000	75,83%
226	urn-Pekarna	3.600.000	2.840.000	78,89%
237	lokac.načrt za rob Poh.	6.000.000		
227	južna obvoznica	2.100.000	1.803.000	85,86%
	prerazporeditev od Komunalne direkcije	30.000.000		
	menjalna pogodba	56.185.091		
	prerazporeditev na 1636 01	-18.200.000		
	prerazporeditev na 8610 00	-16.000.000		
	realizacija december 2003		1.507.102	
	plačilo zemlje MOM		60.000.000	
003(4)	drugi stroški	9.000.000	7.519.371	83,55%
<b>PP 1636 01</b>		<b>23.200.000</b>	<b>23.155.277</b>	<b>99,81%</b>

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

Delo v letu 2004 je potekalo skladno s sprejetim programom, ki ga je sprejel nadzorni svet Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in potrdil Mestni svet.

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

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

Za uspešno gospodarjenje je potrebno dovolj dobro poznati predmet gospodarjenja. To velja tudi za stavbna zemljišča. Zato je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v letu 2004 veliko naporov vložilo v posodobitev informacijske infrastrukture, predvsem v izgradnjo evidence zemljišče v lasti Mestne občine Maribor ter posodobitev evidenc za potrebe odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, **kjer je realizacija kljub zakonskim spremembam presegala pričakovano.**

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

**Glede na opravljeno delo in pogoje delovanja lahko zaključimo, da je podjetje v letu 2004 poslovalo gospodarno in uspešno.**