



POROČILO

*Javnega podjetja za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.*

za leto **2014**

z zaključnim računom

1 Vsebina

1	VSEBINA	2
2	POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG	3
3	REALIZACIJA LETNEGA NAČRTA PRIDOBIVANJA IN RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE MARIBOR ZA LETO 2014 – STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
3.1	PRIDOBIVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	6
3.2	PREDKUPNA PRAVICA.....	7
3.3	RAZPOLAGANJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	7
3.4	PRENOS ZEMLJIŠČ	9
3.5	ODDAJA V NAJEM	9
3.6	UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMEROV.....	10
3.7	DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA.....	11
4	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK	12
4.1	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	12
4.2	KOMUNALNI PRISPEVEK.....	14
5	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	15
6	DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	16
7	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	17
8	REALIZACIJA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2014	18
8.1	PRIHODKI	20
8.2	ODHODKI	22
9	ZAKLJUČNI RAČUN 2014	25
9.1	PRAVNE PODLAGE	25
9.2	PREMOŽENJSKO STANJE	26
9.3	VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA IN POSLOVNI IZID	27
9.4	ZAKLJUČEK	30
	PODATKI IZ BILANCE STANJA	33
	PODATKI IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	36
	POJASNILA K IZKAZOM	39

2 Poročilo o vsebinski izvedbi nalog

Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči sodi med pomembne gospodarske dejavnosti v pristojnosti občine, saj zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih stavbnih zemljišč pozitivno vpliva na razvoj mesta.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

1. izdaja potrdila na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor,
2. uveljavlja predkupno pravico občine,
3. izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka,
4. sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnih zemljišč,
5. pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence.

Obseg del in nalog Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznolik. Aktivnosti podjetja v letu 2014 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

Redni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči obsega:

- promet s stavbnimi zemljišči, ki je pridobivanje, prodaja in menjava stavbnih zemljišč v skladu z Načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor, potrjenim s proračunom Mestne občine Maribor za leto 2014 in Programom Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. s finančnim načrtom za leto 2014,
- izvajanje javnega pooblastila na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in posodabljanje podatkovne zbirke zavezancev,
- izvajanje upravnih pooblastil v zvezi s predkupno pravico na podlagi Odloka o predkupni pravici in uveljavljanje predkupne pravice,
- izvajanje upravnih pooblastil v zvezi z odmero komunalnega prispevka,
- izvajanje upravnega postopka, sprejemanje vlog in izdajanje odločb ter potrdil,
- sodelovanje pri pripravi programov opremljanja ter pri ocenjevanju stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka,
- urejanje oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s Stvarnopravnim zakonikom (Ur. l. RS, št. 87/02), Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSL, Ur. l. RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-

1G, 50/2014), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju Uredba, Ur. l. RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014) ter Zakonom o javno zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju ZJZP, Ur. l. RS, št. 127/2008),

- urejanje služnosti na zemljiščih v občinski lasti za potrebe posameznih upravičencev,
- urejanje zatečenega stanja v zvezi z zemljiškoknjižnimi vknjižbami in nerešenimi spisi, sodelovanje v pravnih zadevah, ki potekajo pred sodiščem,
- pripravljane strokovnih podlag s področja gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- pridobivanje in izdelava informacijskih podlag in virov ter evidenc za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Opremljanje stavbnih zemljišč in promet z zemljišči

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter omrežij in objektov druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu.

Promet z zemljišči zajema naloge ter aktivnosti, ki so potrebne za uspešno izvedbo prodaje stavbnih zemljišč investitorjem.

Te aktivnosti vključujejo:

- **Pridobivanje** stavbnih zemljišč obsega:
 - nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč za potrebe gradnje komunalne opreme.
- **Priprava** stavbnih zemljišč obsega:
 - sodelovanje pri pridobivanju strokovnih podlag (geodetskih, geoloških in drugih),
 - pridobivanje urbanistične, projektne in upravne dokumentacije,
 - nakup zemljišč in objektov, ki so predvideni za rušenje v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti.
- **Opremljanje** stavbnih zemljišč obsega:

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v sodelovanju z Uradom za komunalo, promet in prostor Mestne občine Maribor opravlja naloge in aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne opreme. Stavbno zemljišče se šteje za opremljeno:

- če je na določenem območju zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine,
 - ali če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v načrt razvojnih programov v okviru proračuna za tekoče ali naslednje leto v skladu z 72. čl. ZPNačrt (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012 in 76/2014 – odl. US, v nadaljevanju ZPNačrt),
- **Razpolaganje** s stavbnimi zemljišči obsega:

Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stavbnih zemljišč v skladu z določili ZSPDSL in Uredbe. Največ zemljišč se proda za novogradnje oz. povečanje obstoječih gradbenih parcel.

3 Realizacija letnega načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2014 – stavbna zemljišča

3.1 Pridobivanje stavbnih zemljišč

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2014 pridobilo naslednja stavbna zemljišča:

Šifra katastrske občine	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m ²	Vrednost zemljišča v EUR	Realizacija v letu 2014
650	Malečnik	149/1	7.531	203.337,00	58.117,00
679	Razvanje	*261/2, (v deležu 1/10-tina)	Solastniški delež stanovanjske hiše z zemljiščem	3.610,00	3.610,00
680	Tezno	2706/3, 2706/4, 2706/5, 2707/4; (v deležu 14/42-tin)	6.517	391.020,00	171.020,00
680	Tezno	2706/3, 2706/4, 2706/5, 2707/4; (v deležu 7/42-tin)	3.258,5	195.510,00	195.510,00

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je odkupilo večji kompleks zemljišč v območju Proizvodne cone Te5-P Tezno. Pridobljena zemljišča na območju proizvodne cone Te5-P so predvidena za gradnjo komunalne opreme in za bodoče gradbene parcele za gradnjo proizvodnih objektov.

Zemljišče v Malečniku je predvideno za gradnjo Centra Malečnik. Odkupili smo solastniški delež stanovanjske hiše z zemljiščem na območju bodoče ceste Ledina.

3.2 Predkupna pravica

Mestna občina Maribor je na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP, Ur. l. RS, št. 110/2002, (8/2003 popr.), 58/2003- ZZK1, 33/2007–ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl. US: U-185/2009-8, 80/2010- ZUPUDPP, (106/2010 popr.) sprejela Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/2004, 28/2005, 17/2006 in 28/2006, 11/2008) in v njem določila parcele, za katere lahko občina uveljavlja predkupno pravico.

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

Izdanih je bilo 32 potrdil o neuveljavljanju predkupne pravice. Dva odgovora, da predkupna pravica ne obstaja in štirje pozivi k dopolnitvi zahtevka za izdajo potrdila. Parcele, za katere je bilo izdano potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice, ležijo na območjih, ki niso strateško zanimiva za odkup in jih Mestna občina Maribor ne potrebuje za realizacijo svojih ciljev oz. so bile cene zemljišč bistveno previsoke.

3.3 Razpolaganje s stavbnimi zemljišči

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je na podlagi sprejetega Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – stavbna zemljišča, v okviru proračuna Mestne občine Maribor za leto 2014, predložilo v potrditev Mestnemu svetu MOM posamične programe razpolaganja s stvarnim premoženjem – stavbnimi zemljišči.

Posamične programe razpolaganja je predhodno obravnavala Komisija za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč.

V Uradnem listu RS in na spletnem portalu Javnega podjetja je bilo objavljenih pet javnih zbiranj ponudb za prodajo nepremičnin. Prav tako je bilo na spletnem portalu Javnega podjetja objavljenih šest namer za sklenitev neposrednih pogodb za prodajo zemljišč, pet namer za sklenitev pogodbe za ustanovitev stvarne služnosti in štiri namere za oddajo zemljišča v najem.

Z uskladitvenimi oziroma prodajnimi pogodbami smo uredili zemljiškoknjižno stanje s stanjem v naravi na zemljiščih, kjer so bile v letih 1960–1975 z gradbenimi dovoljenji zgrajene garaže in zemljiškoknjižno stanje ni bilo urejeno. V letu 2014 smo uredili 22 zadev. V povprečju znaša površina zemljišča pod garažo 15 m².

V letu 2014 je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči realiziralo prodajo naslednjih zemljišč:

Šifra katastrske občine	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m²	Vrednost zemljišča v EUR
658	Koroška vrata	69/0	17	1.190,00
657	Maribor-grad	492/0	15	1.050,00
657	Maribor-grad	564/0	14	980,00
657	Maribor-grad	758/0	18	1.260,00
657	Maribor-grad	798/0	17	1.190,00
655	Melje	716/10	518	25.900,00
2713	Ob železnici	2902/2	3192	233.400,00
681	Pobrežje	1058/16	16	1.120,00
681	Pobrežje	1058/19	17	1.190,00
681	Pobrežje	1058/22	17	1.190,00
681	Pobrežje	1060/4	16	1.120,00
681	Pobrežje	1060/5	16	1.120,00
681	Pobrežje	1060/10	16	1.120,00
681	Pobrežje	1061/10	13	910,00
681	Pobrežje	1080/4	17	1.190,00
681	Pobrežje	1084/21	14	980,00
681	Pobrežje	1233/3	17	1.190,00
681	Pobrežje	1233/51	17	1.190,00
660	Studenci	1976/0	209	12.700,00
680	Tezno	1961/1	93	4.557,00
677	Zg. Radvanje	447/31	18	1.368,00
677	Zg. Radvanje	1018/5	129	10.300,00

3.4 Prenos zemljišč

Na podlagi 16.a člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (Ur. l. RS, št. 19/2010-UPB2, 56/2010) so bili izvedeni prenosi nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so bila v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na Mestno občino Maribor. Na podlagi zgoraj navedene določbe so bile sklenjene pogodbe o prenosu nezazidanih stavbnih zemljiščih.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2014 opravilo prenos naslednjih stavbnih zemljišč na Mestno občino Maribor:

Šifra katastrske občine	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m ²
635	Brestrnica	1400/0	1298
675	Hrastje	446/18	39
675	Hrastje	446/34	2214
653	Košaki	72/2	210
653	Košaki	74/28	223
638	Krčevina	338/4	4270
661	Limbuš	793/1	1263
661	Limbuš	793/2	446
654	Orešje	216/0	346

3.5 Oddaja v najem

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2014 sklenilo oziroma podaljšalo najemne pogodbe iz preteklih let in sicer:

- 335 najemnih pogodb za vrtove in zelenice ter kmetijsko obdelavo na različnih lokacijah Mestne občine Maribor;
- 121 najemnih pogodb za vrtove na območju k.o. Morski jarek, kjer je kompleks zemljišč za vrtičkarsko dejavnost;
- 16 najemnih pogodb za kioske, parkirišča, gostinske vrtove in skladiščenje.

Pregled števila najemnih pogodb po letih:

opis	leto 2012	leto 2013	leto 2014
vrtove in zelenice ter kmetijsko obdelavo na različnih lokacijah Mestne občine Maribor	153	229	335
vrtove na območju k.o. Morski jarek, kjer je kompleks zemljišč za vrtničkarsko dejavnost	96	105	121
kioske, parkirišča, skladiščenje in gostinske vrtove	10	20	16

3.6 Urejanje lastniških razmerij

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri naslednjih postopkih:

- urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaje in nakupa stavbnih zemljišč,
- usklajevalo zemljiškoknjižno stanje s stanjem v naravi,
- preverjalo in usklajevalo podatke registra nepremičnin (REN) za nepremičnine v lasti Mestne občine Maribor zaradi uvedbe novega davka na nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine (Ur. l. RS, št. 101/2013) in sicer do odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije, da se z odločbo razveljavi Zakon o davku na nepremičnine in o ugotovitvi, da je Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin zaradi obdavčevanja nepremičnin v neskladju z ustavno (Ur. l. RS, št. 22/2014),
- podajalo je mnenja v denacionalizacijskih postopkih in sodnih postopkih v sodelovanju z Mestno občino Maribor, Sekretariatom za splošne zadeve,
- podajalo mnenja in opravljalo terenske ogledе za vzpostavitev etažne lastnine za večstanovanjske stavbe in določitev pripadajočih zemljišč na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. l. RS, št. 45/2008 in 59/2011), v sodelovanju z Mestno občino Maribor, Sekretariatom za splošne zadeve,
- opravljalo terenske ogledе na terenu v vseh zgoraj navedenih postopkih.

3.7 Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri naslednjih opravilih:

- posredovalo podatke in usklajevalo zadeve z odvetniki in sodiščem v primerih, za katere teče sodni postopek,
- prijavljalo terjatve v postopkih prisilne poravnave, stečajnih postopkih in likvidacijskih postopkih za odprte terjatve iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- v geodetskih postopkih za določitev meje in parcelacije je aktivno sodelovalo na terenu, kadar je lastnica nezazidanega stavbnega zemljišča Mestna občina Maribor, in preverjalo ter podpisovalo zapisnike, kadar je Mestna občina Maribor nastopala kot sosed mejaš,
- izdalo več soglasij v zvezi z dovolitvijo gradbenih posegov na zemljiščih, ki ležijo neposredno ob zemljiščih v lasti Mestne občine Maribor.

4 Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek

4.1 Opremljanje stavbnih zemljišč

4.1.1 Te5-Tezno

Območje bivše TAM



V letu 2014 smo utrdili cesto S-J-3 v proizvodni coni Te 5 Tezno. Za cesto S-J-3 smo izvedli geodetsko parcelacijo v severnem delu zemljišč. Izvedli smo oceno vrednosti zemljišč na območju poslovne cone.

4.1.2 Območje ob Dravograjski cesti

Območje ob Dravograjski cesti – cesta »B«

V letu 2014 smo pridobili uporabno dovoljenje za cesto "B" in poravnali zadnjo situacijo za zgrajeno cesto »B« s celotno komunalno opremo v skladu z Odlokom o lokacijskem načrtu za del območja PPE St 9-S – območje med Dravograjsko cesto, podaljškom Ceste proletarskih brigad, razpršeno gradnjo ob Studenški ulici in predvideno cesto »B« ter stanovanjsko zazidavo ob Jenkovi ulici (MUV, št. 12/2005, 24/2011).



4.1.3 Ta 14P

Območje bodoče ceste »Ledina«

Izvedli smo rušitev stanovanjske hiše na območju bodoče ceste Ledina v Razvanju.



4.2 Komunalni prispevek

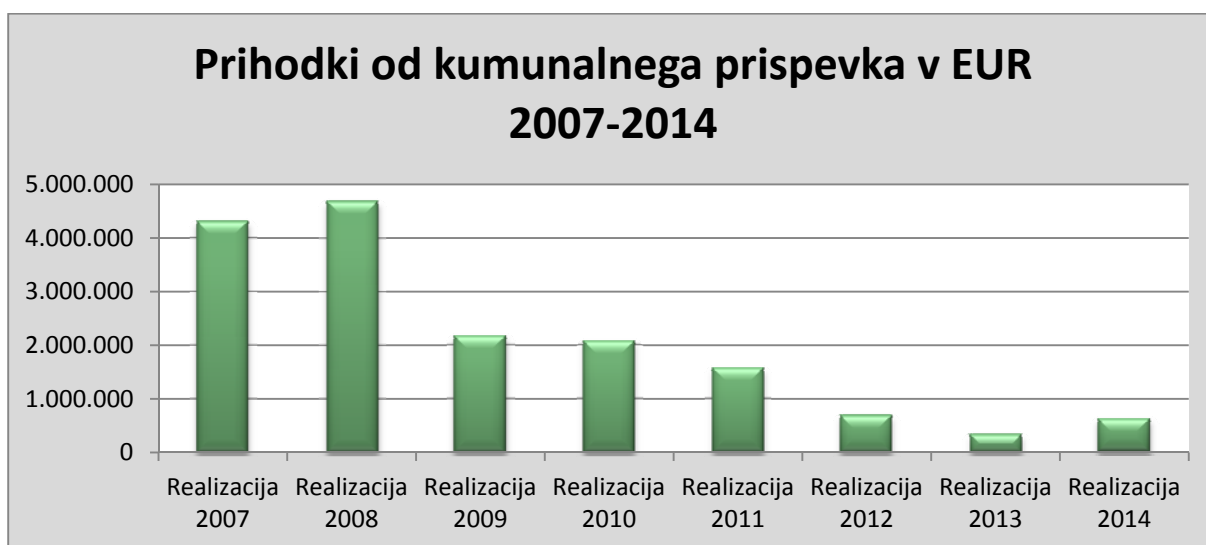
Javno podjetje na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 108/2009, 57/2012, 109/2012) in Navodil o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/2002) pripravlja podlage za izračun komunalnega prispevka in izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

V letu 2014 je bilo 187 novih zadev v zvezi s komunalnim prispevkom. Realiziranih in plačanih je bilo 170 odločb o odmeri komunalnega prispevka, od tega 19 obveznosti po odločbah iz leta 2013. Pet zadev v zvezi s komunalnim prispevkom je bilo odprtih kot veza na stare odločbe, ki jim je potekla veljavnost. V dveh zadevah je bilo izvedeno vračilo komunalnega prispevka, ker je bila izdaja gradbenega dovoljenja zavrnjena oz. investitor ni pristopil k realizaciji projekta.

Na dan 31.12.2014 je število evidentiranih odprtih zadev naslednje:

- za 10 izdanih (vendar nerealiziranih) odločb še ni bil poravnani komunalni prispevek in zato niso bila izdana potrdila o plačilu komunalnega prispevka,
- 9 odločb o odmeri komunalnega prispevka je prenehalo veljati in morajo stranke ponovno zaprositi za odmero,
- nobena zadeva ni v pritožbenem postopku.

Naslednji grafikon prikazuje znižanje prihodkov iz komunalnega prispevka v letih 2007-2014, kar je posledica gospodarske krize, ki je zajela gradbeni sektor in povzročila upad investicij v gradnje. V letu 2014 beležimo porast prihodka iz naslova komunalnega prispevka zaradi enkratnega večjega plačila v zvezi z gradnjo trgovskega centra (Qulandia II).

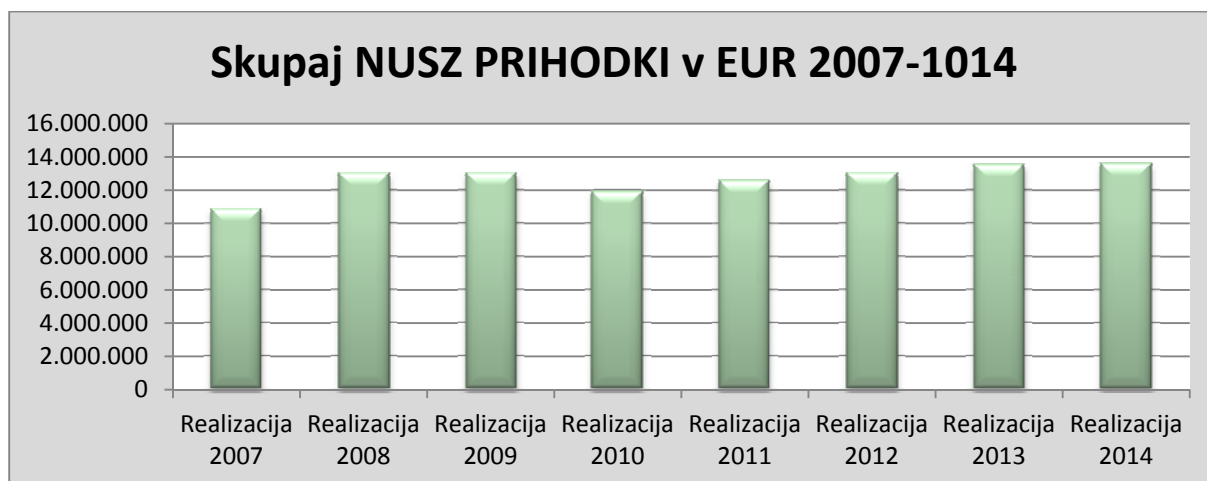


5 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Javno podjetje ima v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV, št. 12/2009, uradno prečiščeno besedilo) javno pooblastilo, da pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor in vodi vse potrebne evidence.

V letu 2014 je več dejavnikov vplivalo na delovanje službe za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. S 1.1.2014 so bili z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine ukinjeni vsi zakoni in podzakonski akti, ki urejajo področje NUSZ, konec meseca marca 2014 pa so z odločbo Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi omenjenega zakona v uporabo znova stopili predpisi, ki pristojnim organom za leto 2014 nalagajo odmero NUSZ. Priprave na izdajo odločb so se iz tega razloga pričele v aprilu 2014. Ob uveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine zavezanci niso imeli možnosti podati vlog za oprostitev odmere NUSZ, kar bi v skladu s predpisi, ki urejajo področje NUSZ, morali storiti do konca januarja. Prav tako v prvih mesecih leta 2014 ni bilo sporočanja sprememb pri lastnikih in uporabnikih nepremičnin. Posledično je zaradi tega število pritožb v letu 2014 naraslo. Javno podjetje je v letu 2014 na področju vodenja evidence, reševanja sprotnih zadev in priprave podatkov za izdajo odločb o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča izvajalo naslednje naloge:

- rešenih več kot 500 pritožb, medletnih sprememb odločb in ponovnih postopkov,
- opravljenih več sto preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb kupoprodajnih pogodb, najemnih pogodb in prijav podatkov,
- izdanih 2.400 odločb za pravne in 35.206 odločb za fizične osebe.



Poleg nadaljevanja sistematičnega odpravljanja napak v obstoječih evidencah je Javno podjetje v letu 2014 začelo s projektom prevzema evidenc iz Registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS.

6 Druga strokovna opravila s področja stavbnih zemljišč

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

- priprava občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) in pri spremembah ter dopolnitvah že sprejetih prostorskih aktov, vključno s pisanjem smernic in mnenj,
- priprava opremljanja stavbnih zemljišč (geodetske meritve, projektna in investicijska dokumentacija),
- vodenje evidenc nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor,
- nudenje informacij v zvezi s prostorom občinskim službam, pravnim subjektom in občanom v okviru delovanja Geocentra, ki je skupni projekt več občin Podravja.

7 Zaključne ugotovitve

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je svoje cilje za leto 2014 zastavilo v Programu gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2014, ki ga je sprejel Mestni svet Mestne občine Maribor. Zastavljeni cilji so upoštevali prednostne razvojne usmeritve in druge operativne naloge, potrebne za razvoj mesta. Številni izmed projektov so kompleksne narave in potekajo že vrsto let ter so se nadaljevali tudi v letu 2014. Pri izvajanju nalog je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ravnalo v skladu s predpisi s področja gospodarjenja s stavbnimi zemljišči ter zraven svojega Programa upoštevalo stališča in napotke Mestne uprave ter ravnalo v skladu z njimi.

Iz poročila o opravljenih nalogah je razvidno, da je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v letu 2014 poslovalo in gospodarilo uspešno in strokovno ter v skladu z zastavljenimi razvojnimi smernicami, sprejetim Programom in usmeritvami Mestne uprave.

8 Realizacija proračunskih prihodkov in odhodkov za leto 2014

PRIHODKI 2014

v EUR

KONTO	OPIS	Realizacija 2013	Proračun 2014	Realizacija 2014	Indeks 5/4
1	2	3	4	5	6
	PRIHODKI SKUPAJ	15.225.678	4.394.300	14.741.716	335,5
703003	NUSZ - od pravnih oseb	10.577.844	300.000	10.705.244	3568,4
703004	NUSZ - od fizičnih oseb	2.900.461	100.000	2.885.765	2885,8
703005	NUSZ - obresti	74.422	10.000	2.211	22,1
	Skupaj NUSZ	13.552.727	410.000	13.593.220	3315,4
72210000	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.253.351	3.300.000	306.215	9,3
71030401	Prihodki od najem. za uporabo nezazidanih SZ	8.037	7.300	10.848	148,6
71030410	Prihodki od drugih najem. za uporabo nezaz. SZ	71.107	145.000	203.179	140,1
714105	Prihodki od komunalnih prispevkov	340.259	530.000	619.415	116,9
71419912	Odškodnina za služnost	197	2.000	8.839	442,0

ODHODKI 2014

V EUR

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Realizacija 2013	Proračun 2014	Realizacija 2014	Indeks 8/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9
222	Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči				1.966.671	2.400.000	1.314.809	54,8
16		PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST			1.966.671	2.400.000	1.314.809	54,8
1606		Upravljanje in razpolaganje z zemljišči (javno dobro, kmetijska, gozdna in SZ)			1.966.671	2.400.000	1.314.809	54,8
16069001		Urejanje občinskih zemljišč			986.471	1.150.000	839.243	73,0
	163601			Poravnava nerešenih odškodnin	0	10.000	2.082	20,8
	163602			Priprava zemljišč	209.807	230.000	131.004	57,0
	164500			Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	66.400	150.000	4.677	3,1
	861005			Gospodarjenje s SZ in vodenje evidenc	710.264	760.000	701.480	92,3
16069002		Nakup zemljišč			980.200	1.250.000	475.566	38,0
	163600			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - Nakupi zemljišč	980.200	1.150.000	475.566	41,4
	163604			Nakupi zemljišč - predkupna pravica	0	100.000	0	

8.1 Prihodki

Za leto 2014 je bilo planiranih prihodkov v višini 4.394.300 EUR, katerih skrbnik je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, realiziranih pa je bilo 14.741.716 EUR, kar je 335,5 % načrtovanih.

KONTO 703 – Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

V letu 2014 smo načrtovali 410.000 EUR prihodkov iz naslova NUSZ, realizirali 13.593.220 EUR, in sicer od pravnih oseb 10.705.244 EUR, od fizičnih oseb 2.885.765 EUR in zamudnih obresti 2.211 EUR.

S sprejetjem Zakona o davku na nepremičnine je bilo s 1.1.2014 ukinjeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Načrtovani prihodki v letu 2014 so se zaradi tega nanašali izključno na prihodke na osnovi starih dolgov in zamudnih obresti. Z odločbo ustavnega sodišča je bilo marca 2014 ponovno uvedeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

KONTO 71030401 - Prihodki od najemnin za uporabo nezazidanih SZ – vrtovi

Prihodkov od najemnin za vrtove smo za leto 2014 načrtovali v višini 7.300 EUR, realizirali pa v višini 10.848 EUR. Načrtovane prihodke smo presegli za 48,6 %. Trend zanimanja občanov po najemu zemljišč za vrtičkarsko dejavnost je še vedno v porastu.

KONTO 71030410 – Prihodki od drugih najemnin za uporabo nezazidanih SZ

Prihodkov od drugih najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč smo načrtovali v višini 145.000 EUR, realizirali pa v višini 203.179 EUR. Načrtovane prihodke smo presegli za 40,1 %. Pogodbe za oddajo nezazidanih stavbnih zemljišč v najem smo sklenili za celotno leto 2014 tako, kot smo načrtovali. Presežena realizacija je posledica izterjave dolga iz preteklega leta.

KONTO 714105 – Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Komunalni prispevek plača zavezanec pred izdajo gradbenega dovoljenja. Prihodke iz naslova komunalnega prispevka smo za leto 2014 načrtovali v višini 530.000 EUR in realizirali v višini 619.415 EUR, kar predstavlja 16,9 % nad načrtovanimi. Prihodki

so preseženi zaradi enkratnega večjega vplačila konec leta v zvezi z izgradnjo trgovskega centra (Qulandia II).

KONTO 71419912 – Odškodnina za služnost

Na tem kontu so zajeti prihodki 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. Višina posameznega nadomestila za služnost je odvisna od vrste služnosti. Realizacija v letu 2014 je v višini 8.839 EUR. Načrtovane prihodke smo krepko presegli.

KONTO 7221000 – Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč

Prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč smo načrtovali v višini 3.300.000 EUR, realizirali pa v višini 306.215 EUR, kar je 9,3 % načrtovanih. V Poročilu o realizaciji načrta ravnanja (razpolaganja in pridobivanja) z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2014 so navedene parcele, ki smo jih prodali. Kljub večkratnim javnim objavam in znižanju izhodiščne cene zemljišč, nismo uspeli prodati večjega kompleksa zemljišč ob Ptujski cesti na Teznu.

8.2 Odhodki

02 DEJAVNOSTI

0222 GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

Za FNU 02222 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je bilo za leto 2014 planiranih odhodkov v višini 2.400.000 EUR, realiziranih pa 1.314.809 EUR oz. 54,8 % realizacije planiranih odhodkov.

V skladu s programsko klasifikacijo proračunskih odhodkov, ki velja za državo in občine RS se uvršča dejavnost Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v osnovni program Prostorsko planiranje in stanovanjsko komunalna dejavnost.

16 PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST

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

16069001 Urejanje občinskih zemljišč

163601 Poravnava nerešenih odškodnin

Na postavki 163601 Poravnava nerešenih odškodnin smo načrtovali 10.000 EUR, realizirali pa 2.082 EUR, kar je 20,8 % načrtovanih. Poravnali smo regresni zahtevek zavarovalnice za povzročeno škodo.

163602 Priprava zemljišč

Na postavki 163602 Priprava zemljišč smo načrtovali 230.000 EUR, realizirali pa 131.004 EUR, kar je 57,0 % načrtovanih.

V letu 2014 smo poravnali zadnjo situacijo za zgrajeno cesto »B« s celotno komunalno opremo v skladu z Odlokom o lokacijskem načrtu za del območja PPE St 9-S – območje med Dravograjsko cesto, podaljškom Ceste proletarskih brigad, razpršeno gradnjo ob Studenški ulici in predvideno cesto »B« ter stanovanjsko zazidavo ob Jenkovi ulici (MUV, št. 12/2005, 24/2011).

Izvedli smo rušitev stanovanjske hiše na območju bodoče ceste Ledina v Razvanju.

Dokončali smo program opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje Mestne občine Maribor.

164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno

Na postavki 164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno smo načrtovali za 150.000 EUR odhodkov. Realizacija je bila v višini 4.677 EUR, kar je 3,1 % načrtovanih.

V letu 2014 smo utrdili cesto S-J-3 v proizvodni coni Te 5 Tezno. Za cesto S-J-3 smo izvedli geodetsko parcelacijo v severnem delu zemljišč. Izvedli smo oceno vrednosti zemljišč na območju poslovne cone.

Ker je za območje poslovne cone Te 5 Tezno v izdelavi nov občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) in glede na to, da so bile investicije v jeseni 2014 zaradi pomanjkanja proračunskih sredstev ustavljene, na območju poslovne cone nismo nadaljevali s projekti.

861005 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. 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 Mestne občine Maribor, dne 30.5.2002. Stroški za delovanje podjetja se vodijo na proračunski postavki 861005 v okviru proračuna, na isti postavki pa tudi Javno podjetje vodi porabo sredstev za delovanje podjetja.

V letu 2014 smo načrtovali v proračunu dovoljeno porabo teh sredstev v višini 760.000 EUR, realizirali pa 701.480 EUR, kar je 92,3 % načrtovanih. Najpomembnejši stroški na tej postavki so bili stroški vodenja in posodabljanja evidenc NUSZ, stroški vodenja in posodabljanja registra nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, stroški plač in drugi stroški dela, stroški nabave in tekočega vzdrževanja računalniške strojne in programske opreme, stroški pridobivanja podatkovnih virov in podlag, potrebnih za redno delovanje podjetja, 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

163600 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči – nakupi zemljišč

V letu 2014 smo za nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč, kjer je predvidena izgradnja komunalne opreme ter stroške, povezane s postopki nakupov, v proračunu načrtovali 1.150.000 EUR finančnih sredstev, porabili pa smo jih 475.566 EUR oz. 41,4 % načrtovanih. Realizacija je nižja zaradi pomanjkanja proračunskih sredstev v letu 2014.

V Poročilu o realizaciji načrta ravnanja (razpolaganja in pridobivanja) z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2014 so navedene parcele, ki smo jih pridobili.

Poleg stroškov samega nakupa zemljišč, smo iz te postavke pokrivali stroške povezane z vzdrževanjem nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, kot so košnja trave, podiranje/odstranjevanje nevarnih dreves, čiščenje divjih odlagališč odpadkov na podlagi inšpekcijskih odločb ter stroške, povezane s samim prometom z zemljišči, kot so stroški geodetskih odmer, stroški ocene vrednosti zemljišč – cenitvena poročila, stroški notarskih storitev in stroški sodnih taks.

163604 Nakupi zemljišč – predkupna pravica

V letu 2014 smo načrtovali 100.000 EUR za nakupe zemljišč na katerih ima Mestna občina Maribor zakonito predkupno pravico. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. uveljavljala predkupno pravico na tistih nepremičninah, ki so navedene v Odloku o predkupni pravici Mestne občine Maribor in so strateško pomembne za Mestno občino Maribor na področju komunalnega opremljanja in bodočih gradbenih parcel. V letu 2014 tovrstnih parcel ni bilo, saj so bile cene zemljišč bistveno previsoke in lokacije niso bile strateško pomembne za razvoj Mestne občine Maribor.

9 ZAKLJUČNI RAČUN 2014

9.1 Pravne podlage

Javno podjetje je bilo ustanovljeno na podlagi določil Zakona o gospodarskih javnih službah, Zakona o gospodarskih družbah in Zakona o stavbnih zemljiščih. Ustanovila ga je Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o. – uradno prečiščeno besedilo (MUV, št. 12/2009).

Zaključni račun Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za leto 2014 je sestavljen v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1), podrobnejša navodila o računovodenju pa določajo Slovenski računovodski standardi. Namen računovodskih izkazov je informirati zunanje in notranje uporabnike računovodskih informacij o finančnem položaju in uspešnosti podjetja.

Temeljni predpisi, ki jih moramo upoštevati pri sestavljanju računovodskih izkazov in za sestavo letnega poročila za leto 2014 so:

- Zakon o gospodarskih družbah,
- Slovenski računovodski standardi,
- Zakon o davku na dodano vrednost,
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb,
- Zakon o davčnem postopku,
- Statut Javnega podjetja.

Po kriterijih iz 55. člena ZGD-1, ki določa merila za razvrstitev družb na mikro, majhne, srednje in velike, sodi Javno podjetje med mikro družbe.

Zakon o gospodarskih družbah v 60. členu določa, da letno poročilo sestavljata

- računovodsko poročilo in
- poslovno poročilo.

Letno poročilo mikro družb, katerih vrednostni papirji ne kotirajo na organiziranem trgu in za katere z zakonom ni predpisano revidiranje računovodskih izkazov, je sestavljeno iz:

- bilance stanja,
- izkaza poslovnega izida in

- priloge s pojasnili k izkazom.

Ti sestavni deli kot celota tvorijo računovodsko poročilo.

Javno podjetje sodi med mikro družbe, zato mu ni potrebno sestavljati poslovnega poročila za javno objavo.

Podjetje je davčni zavezanec na osnovi odločbe številka 44711-0900192/00, ki je bila izdana 16.2.2000.

9.2 Premožensko stanje

Osnovni kapital

Osnovni kapital, priglašen ob registraciji Javnega podjetja, znaša 22.876 EUR.

Kapitalske rezerve

Med kapitalske rezerve smo razporedili 6.475 EUR iz naslova odprave splošnega prevrednotovalnega popravka kapitala, ki smo ga oblikovali v preteklih letih.

Rezerve iz dobička

Podjetje je oblikovalo zakonske rezerve v višini 10 % kapitala, to je 2.288 EUR.

Druge rezerve iz dobička so bile oblikovane po zaključnih računih do vključno leta 2013 in pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2014 na dan 31.12.2014 znašajo 452.139 EUR.

Dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Javno podjetje pridobiva sredstva za poslovanje iz proračuna Mestne občine Maribor v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Med dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami izkazujemo odložene prihodke, ki smo jih prejeli za pridobljena osnovna sredstva, potrebna za izvajanje nalog, sprejetih v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2014. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve bomo namenili za pokrivanje stroškov amortizacije teh osnovnih sredstev. Stanje na dan 31.12.2014 je 186 EUR.

Zabilančne evidence

V zabilančni evidenci vodimo štiri skupine premoženja:

- osnovna sredstva v lasti MOM, ki jih uporablja Javno podjetje, v vrednosti 138.140 EUR,
- investicije v teku, ki jih za MOM vodi Javno podjetje, v vrednosti 621.701 EUR in
- nezazidana stavbna zemljišča MOM v vrednosti 62.875.912 EUR,

- bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku v vrednosti 73.003 EUR.

Javno podjetje vodi za vse štiri postavke premoženja Mestne občine Maribor analitično evidenco.

9.3 Viri financiranja Javnega podjetja in poslovni izid

Viri financiranja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči so:

- proračunski viri,
- drugi viri.

Javno podjetje v skladu z Aktom o ustanovitvi izvaja gospodarsko javno službo in je skrbnik naslednjih prihodkov proračuna Mestne občine Maribor:

- kupnine od prodaje stavbnih zemljišč,
- odškodnine za služnost,
- prihodki od stavbne pravice,
- prihodki iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč,
- prihodki od najemnin za začasno oddana nezazidana stavbna zemljišča,
- prihodki od najemnin za vrtove,
- prihodki od komunalnih prispevkov.

Proračunski viri

Podlaga za financiranje je bila:

- vrednost potrjenega programa Gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2014,
- Pogodba o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. v letu 2014.

Mestna občina Maribor in Javno podjetje sta sklenila Pogodbo o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja in se z njo dogovorila, da zagotavlja MOM finančna sredstva za financiranje delovanja podjetja za izvajanje nalog, za katere je po odloku podjetje zadolženo, vendar največ do višine planiranih sredstev, ki so potrjena v veljavnem proračunu:

- za izvajanje nalog iz programa gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Javno podjetje izstavi račun MOM,
- sredstva, potrebna za opremljanje stavbnih zemljišč, Javno podjetje pridobi z zahtevkom za povračilo izdatkov, ki smo jih plačali v imenu in za račun MOM in jih vodimo kot prehodne postavke,
- sredstva, potrebna za odkup in prodajo nepremičnin ter poravnavo nerešenih odškodnin, se nakažejo direktno iz proračuna končnemu poslovnemu partnerju.

Kljub temu, da je podjetje za svoje delovanje financirano iz proračuna, obstaja neskladje med izkazom poslovnega izida podjetja in med nakazili iz proračuna. 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 MOM. Tako so stroški, ki nastanejo v mesecu decembru in se po zakonu o gospodarskih družbah knjižijo v tekoče koledarsko leto, v poslovnem izidu odhodek tekočega leta. MOM izvrši nakazilo glede na zapadlost plačila v januarju in jih knjiži kot strošek novega proračunskega leta.

Drugi viri

Poleg prihodkov iz proračuna, s katerimi pokrivamo 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 za lastne rezerve) in drugo.

EUR

	Realizacija 2014	Realizacija 2013
1	2	3
DRUGI VIRI	19.515	33.114
76 Prihodki od prodaje storitev	13.263	23.991
77 Prihodki od financiranja	6.252	9.123

Med prihodke od prodaje storitev sodijo zaračunani stroški strankam pri prodaji stavbnih zemljišč in prihodki od delovanja Geocentra.

Iz zaračunanih stroškov strankam pri prodaji stavbnih zemljišč pokrivamo stroške javnih objav v Uradnem listu Republike Slovenije in sodne takse za vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo.

Prihodki od financiranja obsegajo finančne prihodke od vezave sredstev rezerv.

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 ga kot dobiček nakaže v proračun ustanovitelju, to je Mestni občini Maribor.

Odhodki

Med stroške na tej postavki med drugim sodijo stroški plač in drugi stroški dela, stroški vodenja in posodabljanja evidenc NUSZ, stroški vodenja in posodabljanja registra nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, stroški nabave in tekočega vzdrževanja računalniške strojne in programske opreme, stroški pridobivanja podatkovnih virov in podlag, potrebnih za redno delovanje podjetja, nabava pisarniške opreme in vzdrževanje le-te, stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroški obratovanja Geocentra, 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 ter drugi.

Amortizacija se obračunava v skladu z računovodskimi predpisi.

Poslovni izid in predlog razporeditve dobička za leto 2014

Skupaj prihodki podjetja	595.184,76 EUR
Skupaj odhodki podjetja	592.710,85 EUR
Celoten dobiček	2.473,91 EUR
Davek od dobička	0,00 EUR
Čisti dobiček obračunskega obdobja	2.473,91 EUR

Podjetje je ustvarilo 2.473,91 EUR čistega dobička, za katerega predlagamo, da se usmeri v bilančni dobiček, ki se v skladu s 36. členom Statuta Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. razporedi za druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja.

Za družbe z omejeno odgovornostjo ZGD-1 v 505. členu določa, da o sprejetju letne bilance, izkaza poslovnega izida in uporabi bilančnega dobička odločajo družbeniki.

Statut Javnega podjetja v svojem 29. členu določa, da mora nadzorni svet razpravljati o letnem poročilu in o zaključnem računu ter o razporejanju dobička. Svoje mnenje mora nato posredovati ustanovitelju – Mestnemu svetu – ki ima vlogo skupščine. V skladu z novelo Zakona o gospodarskih družbah in deveto točko 33. člena Statuta Javnega podjetja ima pristojnost odločanja o razporejanju dobička in pokrivanju izgube Mestni svet.

9.4 Zaključek

Javno podjetje je v letu 2014 izvajalo javno gospodarsko službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, ki jo je v celoti financiral proračun Mestne občine Maribor. Poslovne usmeritve nadzornega sveta podjetja, odločitve vodstva podjetja in stališča ter napotki Mestne uprave so se med letom usklajevali in prilagajali razpoložljivim virom in izvajanju sklepov, ki jih je za področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči sprejemal Mestni svet Mestne občine Maribor.

**POVZETEK PODATKOV IZ BILANCE STANJA
NA DAN 31.12.2014**

v EUR

oznaka 1	besedilo 2	leto 2014 3	leto 2013 4
	SREDSTVA	567.460	786.506
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	2.697	7.759
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolg. AČR	0	0
II.	Opredmetena osnovna sredstva	2.697	7.759
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	560.444	775.241
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	68.724	254.481
V.	Denarna sredstva	491.720	520.760
C.	KRAT. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	4.319	3.506
	Zabilančna sredstva	63.708.756	67.739.049
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	567.460	786.506
A.	KAPITAL	486.252	483.778
I.	Vpoklicani kapital	22.876	22.876
II.	Kapitalske rezerve	6.475	6.475
III.	Rezerve iz dobička	454.427	444.228
1.	Zakonske rezerve	2.288	2.288
5.	Druge rezerve iz dobička	452.139	441.940
VII.	Čisti dobiček poslovnega leta	2.474	10.199
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	186	636
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	251	228
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	72.739	298.492
D.	KRAT. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	8.032	3.372
	Zabilančna obveznosti	63.708.756	67.739.049

**POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
V OBDOBJU OD 1.1 DO 31.12.2014**

v EUR

oznaka	besedilo	leto 2014	leto 2013
1	2	3	4
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	588.249	599.488
E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	684	591
F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	588.933	600.079
G.	POSLOVNI ODHODKI	592.664	599.001
I.	Stroški blaga, materiala in storitev	104.195	126.232
2.	Stroški porabljenega materiala	13.306	15.347
b)	stroški energije	6.847	7.897
c)	drugi stroški materiala	6.459	7.450
3.	Stroški storitev	90.889	110.885
a)	transportne storitve	9.412	10.201
b)	najemnine	34.294	34.941
c)	povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	53	512
d)	drugi stroški storitev	47.130	65.231
II.	Stroški dela	482.535	465.412
1.	Stroški plač	367.488	353.746
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	45.943	45.425
3.	Stroški drugih zavarovanj	26.761	25.762
4.	Drugi stroški dela	42.343	40.479
III.	Odpisi vrednosti	5.065	6.707
IV.	Drugi poslovni odhodki	869	650
J.	FINANČNI PRIHODKI	6.252	9.124
K.	FINANČNI ODHODKI	47	0
M.	DRUGI ODHODKI	0	3
N.	CELOTNI DOBIČEK	2.474	10.199
P.	DAVEK OD DOBIČKA	0	0
S.	ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	2.474	10.199



IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA:
JP GSZ d.o.o.

SEDEŽ:
Grajska ulica 7, Maribor
TELEFONSKA ŠTEVILKA (osebe, odgovorne za
sestavljanje bilance):
02/2201-553

Datum prejema: _____
Matična številka: 1306383000
Davčna številka: 13079425
Velikost: 1
(mikro-1,majhna-2,srednja-3,velika-4)
Statusna sprememba: 0
Matična številka pred statusno spremembo: -

PODATKI IZ BILANCE STANJA
na dan 31.12.2014

v EUR (brez centov)

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+032+053)	001	567.460	786.506
	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	2.697	7.759
	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejilve (004+009)	003	0	0
	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	0	0
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	0	0
del 00	b) Dobro ime	006	0	0
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007	0	0
del 00, del 08, del 13	del 00, del 08, del 13			
del 00	del 00, del 08, del 13			
del 00	del 00, del 08, del 13			
	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejilve	009	0	0
	II. Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	2.697	7.759
del 02, del 03	1. Zemljišča	011	0	0
del 02, del 03	2. Zgradbe	012	0	0
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013	0	0
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014	2.697	7.759
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0	0
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	0	0
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017	0	0
01	III. Naložbene nepremičnine	018	0	0
	IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019	0	0
	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	020	0	0
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021	0	0
del 06	b) Druge delnice in deleži	022	0	0
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023	0	0
	2. Dolgoročna posojila (025+026)	024	0	0
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025	0	0
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026	0	0
	V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027	0	0
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028	0	0
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029	0	0
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030	0	0

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
09	VI. Odložene terjatve za davek	031	0	0
	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	560.444	775.241
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033	0	0
	II. Zaloge (035 do 039)	034	0	0
30, 31, 32	1. Material	035	0	0
60	2. Nedokončana proizvodnja	036	0	0
61, 62, 63	3. Proizvodi	037	0	0
65, 66	4. Trgovsko blago	038	0	0
del 13	5. Predujmi za zaloge	039	0	0
	III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040	0	0
	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041	0	0
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042	0	0
del 17	b) Druge delnice in deleži	043	0	0
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044	0	0
	2. Kratkoročna posojila (046+047)	045	0	0
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	0	0
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047	0	0
	IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048	68.724	254.481
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0	0
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	58.336	163.917
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	10.388	90.564
10, 11	V. Denarna sredstva	052	491.720	520.760
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	4.319	3.506
del 99	Zabilančna sredstva	054	63.708.756	67.739.049
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	567.460	786.506
	A. KAPITAL (057+060+061+067+068-069+070-071)	056	486.252	483.778
	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	22.876	22.876
del 90	1. Osnovni kapital	058	22.876	22.876
del 90	2. Nvpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0	0
91	II. Kapitalske rezerve	060	6.475	6.475
	III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061	454.427	444.228
del 92	1. Zakonske rezerve	062	2.288	2.288
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0	0
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0	0
del 92	4. Statutarne rezerve	065	0	0
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066	452.139	441.940
95	IV. Presežek iz prevrednotenja	067	0	0
del 93	V. Preneseni čisti dobiček	068	0	0
del 93	VI. Prenesena čista izguba	069	0	0
del 93	VII. Čisti dobiček poslovnega leta	070	2.474	10.199

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 93	VIII. Čista izguba poslovnega leta	071	0	0
	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072	186	636
del 96	1. Rezervacije	073	0	0
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074	186	636
	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	251	228
	I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076	0	0
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0	0
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	0	0
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	0	0
	II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080	251	228
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081	0	0
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082	0	0
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083	251	228
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0	0
	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	72.739	298.492
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0	0
	II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	0	0
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088	0	0
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089	0	0
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0	0
	III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	72.739	298.492
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	0	0
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	23.363	134.484
24, del 23, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	49.376	164.008
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	8.032	3.372
del 99	Zabilančne obveznosti	096	63.708.756	67.739.049

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Šalamun
 Telefonska številka: 02/2201-553

Vodja družbe oz. podjetnika: Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

Kraj in datum: Maribor, 31.3.2015



IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA:
JP GSZ d.o.o.

SEDEZ:
Grajska ulica 7, Maribor

Matična številka: 1306383000
Davčna številka: 13079425
Statusna sprememba: 0

Matična številka pred statusno spremembo: -

PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
v obdobju od 1.1. do 31.12.2014

v EUR (brez centov)

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	588.249	599.488
	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	588.249	599.488
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	588.249	599.488
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	0	0
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114	0	0
	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115	0	0
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116	0	0
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117	0	0
	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118	0	0
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119	0	0
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120	0	0
	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	0	0
	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122	0	0
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123	0	0
del 76	D. SUBVENCIJE, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	0	0
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	684	591
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	588.933	600.079
	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	592.664	599.001
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	104.195	126.232
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0	0
	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	13.306	15.347
del 40	a) stroški materiala	131	0	0
del 40	b) stroški energije	132	6.847	7.897
del 40	c) drugi stroški materiala	133	6.459	7.450

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	90.889	110.885
del 41	a) transportne storitve	135	9.412	10.201
del 41	b) najemnine	136	34.294	34.941
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	137	53	512
del 41	č) drugi stroški storitev	138	47.130	65.231
	II. Stroški dela (140 do 143)	139	482.535	465.412
del 47	1. Stroški plač	140	367.488	353.746
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	45.943	45.425
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	26.761	25.762
del 47	4. Drugi stroški dela	143	42.343	40.479
	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	5.065	6.707
43	1. Amortizacija	145	5.062	6.705
del 72	2. Prevednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	0	0
del 72	3. Prevednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	3	2
	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	869	650
44	1. Rezervacije	149	0	0
48	2. Drugi stroški	150	869	650
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151		1.078
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	3.731	0
	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	6.252	9.124
	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	154	6.252	9.124
	I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	155	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157	0	0
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158	0	0
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159	0	0
	II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160	6.159	9.017
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	6.159	9.017
	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	93	107
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	93	107
	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	47	0
	<i>Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	167	47	0
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0	0
	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169	0	0

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0	0
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0	0
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	0	0
	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174	47	0
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	3	0
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	44	0
	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	0	0
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0	0
del 78	II. Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	180	0	0
75	M. DRUGI ODHODKI	181	0	3
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	2.474	10.199
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	0	0
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	0	0
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0	0
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	2.474	10.199
89	Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185) oz. (184-182+185)	187	0	0
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)	188	16,71	16,39
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

Izračunana povprečna plača na zaposlenega delavca --> 1.832,68 €

Opomba:

* Izračun podatka na AOP 188: Število delovnih ur v koledarskem (obračunskem) letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače /(deljeno) s številom možnih delovnih ur za koledarsko (poslovno) leto.

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Šalamun

Vodja družbe, zadruga oz. podjetnika: Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

Kraj in datum: Maribor, 31.3.2015

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

AJP=CS

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA:
JP GSZ d.o.o.

SEDEŽ:
Grajska ulica 7, Maribor

TELEFONSKA ŠTEVILKA (osebe, odgovorne za sestavljanje bilance):
02/2201-553

Datum prejema:	
Matična številka:	1306383000
Davčna številka:	13079425
Velikost	
(mikro-1,majhna-2,srednja-3,velika-4):	1
Statusna sprememba:	0
Matična številka pred statusno spremembo:	-

Pojasnila k izkazu

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. je ustanovila Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV št. 31 z dne 20.12.1997) kot javno gospodarsko službo za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. V 8. členu III. točke odloka je določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja, s pogodbo o financiranju pa način in višina financiranja.

Računovodski izkazi so skladni z vsemi zahtevami Slovenskih računovodskih standardov in ne vsebujejo bistvenih napak ali nebistvenih napak, narejenih, da bi se dosegla izbrana predstavitev poslovanja.

Sredstva podjetja so vrednotena po nabavni vrednosti.

Amortizacija opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev je obračunana z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja ter z naslednjimi amortizacijskimi stopnjami:

- zgradbe: 3%

- oprema: 20%

- računalniki in računalniška oprema: 50%

Družba je oblikovala popravke vrednosti za obratna sredstva zaradi oslabitve na podlagi izkušenj o unovčljivosti poslovnih terjatev ter jih odpisala po obligacijskem zakonu.

Za poslovno leto je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček 2.474 eur.

Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti življenjskih potrebščin za leto 2014, bi izkazali dobiček 1.506 eur.

Predlog razporeditve bilančnega dobička:

čisti dobiček poslovnega leta 2.474 eur

- razporeditev v druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja 2.474 eur

Vodja poslovnega subjekta:

Mojmir Grmek, univ.dipl.práv.

