



POROČILO

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

za leto 2015

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 2015 – STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
3.1	PRIDOBIVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	6
3.2	PREDKUPNA PRAVICA.....	6
3.3	RAZPOLAGANJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	7
3.4	PRENOS ZEMLJIŠČ	9
3.5	ODDAJA V NAJEM	10
3.6	UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIJ.....	10
3.7	DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA.....	10
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 2015	18
8.1	PRIHODKI	20
8.2	ODHODKI	22
9	ZAKLJUČNI RAČUN 2015	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. sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnih zemljišč
2. pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence,
3. izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka,
4. izdaja potrdila na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor,
5. uveljavlja predkupno pravico občine.

Obseg del in nalog Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznolik. Aktivnosti podjetja v letu 2015 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 2015 in Programom Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. s finančnim načrtom za leto 2015,
- 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, 90/2014-ZDU-11, 14/2015-ZUUFJO IN 76/2015), 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, ki obsega:
 - nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč za potrebe gradnje komunalne opreme.
- **Priprava** stavbnih zemljišč, ki 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, ki 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, in 14/15 – ZUUJFO).
- **Razpolaganje** s stavbnimi zemljišči, ki 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 2015 – stavbna zemljišča

3.1 Pridobivanje stavbnih zemljišč

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2015 pridobilo naslednja stavbna zemljišča:

Zap. št.	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	Delež	Realizirana vrednost v EUR
1	Tezno	680	2399/5	3.374	1/1	156.000,00
2	Tezno	680	2500/17	170	1/1	7.590,84
3	Tezno	680	2503/4	834	1/1	30.524,40
4	Tezno	680	2600/16	33	1/1	1.473,52
5	Tezno	680	2605/0	398	1/1	17.771,50
6	Tezno	680	2399/27	1.902	1/1	69.613,20
	SKUPAJ					282.973,46

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.

3.2 Predkupna pravica

Mestna občina Maribor je na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP) (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP), 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 predkupno pravico oz. je ne uveljavlja.

Izdanih je bilo 26 potrdil o neuveljavljanju predkupne pravice. 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 ponujene cene zemljišč bistveno previsoke.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2015 pridobilo naslednja stavbna zemljišča, pri katerih je uveljavljala predkupno pravico:

Zap. št.	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	delež	Realizirana vrednost v EUR
1	Razvanje	679	632/6	257	27/96	22.102,00
2	Razvanje	679	632/7	23	27/96	1.380,00
	SKUPAJ					23.482,00

3.3 Razpolaganje s stavbnimi zemljišči

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je na podlagi javnega pooblastila in sprejetega Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2015 v okviru proračuna Mestne občine Maribor za leto 2015 izvedlo prodajo stavbnih zemljišč.

Posamezne prodaje je pred javno objavo na spletnem mestu je obravnavala Komisija za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč.

Na spletnem portalu Javnega podjetja je bilo objavljenih osem (8) javnih zbiranj ponudb za prodajo stavbnih zemljišč. Prav tako je bilo na spletnem portalu Javnega podjetja objavljenih osemnajst (18) namer za sklenitev neposrednih pogodb za prodajo zemljišč in štiri (4) namere za sklenitev pogodbe za ustanovitev stvarne služnosti.

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 2015 smo uredili 14 zadev. V povprečju znaša površina zemljišča pod garažo 17 m².

V letu 2015 je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči realiziralo prodajo naslednjih zemljišč:

Zap. št.	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	Delež	Realizirana prodajna vrednost v EUR
1	BREZJE	656	242/3	16	1/1	1.120,00
2	KOROŠKA VRATA	658	103/0	17	1/1	1.190,00
3	KOROŠKA VRATA	658	1294/2	24	1/1	1.680,00

Zap. št.	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	Delež	Realizirana prodajna vrednost v EUR
4	KOROŠKA VRATA	658	1692/4	74	1/1	7.600,00
5	KOROŠKA VRATA	658	234/0	622	1/1	78.034,79
6	KOROŠKA VRATA	658	235/0	470	1/1	58.965,20
7	KOROŠKA VRATA	658	499/0	17	1/1	1.190,00
8	LIMBUŠ	661	1006/0	5.612	1/1	218.100,00
9	MARIBOR GRAD	657	141/0	15	1/1	1.050,00
10	MARIBOR GRAD	657	1415/0	14	1/1	980,00
11	MELJE	655	454/0	1.731	1/1	66.000,00
12	OREŠJE	654	310/2	113	1/1	4.520,00
13	OREŠJE	654	57/8	353	1/1	10.952,27
14	OREŠJE	654	57/9	430	1/1	10.750,00
15	OREŠJE	654	58/5	485	1/1	15.047,73
16	POBREŽJE	681	1061/9	13	1/1	910,00
17	POBREŽJE	681	1062/6	41	1/1	1.760,00
18	POBREŽJE	681	1084/29	14	1/1	980,00
19	POBREŽJE	681	1233/5	17	1/1	1.190,00
20	POBREŽJE	681	1233/7	17	1/1	1.190,00
21	POBREŽJE	681	1385/2	100	1/1	5.893,00
22	POBREŽJE	681	1387/0	68	1/1	4.007,00
23	POBREŽJE	681	2224/1	2.683	1/1	216.000,00
24	POČEHOVA	639	314/13	789	1/1	21.551,00
25	TABOR	659	448/0	17	1/1	1.190,00
26	TABOR	659	450/0	17	1/1	1.190,00
27	TEZNO	680	2496/3	574	1/1	27.752,90
28	TEZNO	680	2499/8	317	1/1	15.881,76
29	TEZNO	680	2600/10	202	1/1	10.120,24
30	TEZNO	680	2600/12	582	1/1	25.200,60
31	TEZNO	680	2600/18	2.163	1/1	93.657,90
32	TEZNO	680	2600/2	720	1/1	31.176,00
33	TEZNO	680	2600/3	291	1/1	13.968,00
34	TEZNO	680	2600/4	90	1/1	3.897,00
35	TEZNO	680	315/2	96	1/1	3.950,00
36	ZGORNJE RADVANJE	677	447/17	18	1/1	1.368,00
37	ZGORNJE RADVANJE	677	447/18	17	1/1	1.292,00
38	ZGORNJE RADVANJE	677	447/19	17	1/1	1.292,00
39	ZGORNJE RADVANJE	677	447/20	17	1/1	1.292,00
40	ZGORNJE RADVANJE	677	447/21	17	1/1	1.292,00
43	ZGORNJE RADVANJE	677	447/24	17	1/1	1.292,00
44	ZGORNJE RADVANJE	677	447/25	18	1/1	1.368,00
45	ZGORNJE RADVANJE	677	447/27	18	1/1	1.368,00

Zap. št.	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	Delež	Realizirana prodajna vrednost v EUR
46	ZGORNJE RADVANJE	677	447/29	17	1/1	1.292,00
47	ZGORNJE RADVANJE	677	447/30	17	1/1	1.292,00
48	ZGORNJE RADVANJE	677	537/5	243	1/1	17.739,60
49	ZGORNJE RADVANJE	677	543/2	160	1/1	11.680,40
					Skupaj	1.000.013,39

3.4 Prenos zemljišč

Na podlagi 16.a člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (Ur. l. RS, št. 19/10 – UPB2, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUFJO) 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 2015 opravilo prenos naslednjih stavbnih zemljišč na Mestno občino Maribor:

	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	Delež
1	Počehova	639	451/37	802	1/1
2	Košaki	653	62/7	19	1/1
3	Košaki	653	63/0	1.967	1/1
4	Košaki	653	64/0	4.443	1/1
5	Kamnica	636	824/6	114	1/1
6	Orešje	654	56/1	1.413	1/1
7	Tezno	680	982/3	335	1/1

Na podlagi 2. odstavka 123. člena Zakona o cestah (Ur.l. RS, št. 109/2010) je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v letu 2015 opravilo prenos naslednjih kategoriziranih občinskih cest na Mestno občino Maribor. Dosedanji zemljiškknjižni lastnik je bila Republika Slovenija, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Opravljen je bil prenos naslednjih parcel, kjer je v naravi zgrajena in kategorizirana javna cesta na podlagi Odloka o kategorizaciji občinskih cest (MUV, 01/2010).

	Ime k.o.	Šifra k.o.	Parc. št.	Velikost v m ²	Delež
1	Pekre	676	331/6	983	1/1
2	Pekre	676	331/9	559	1/1
3	Orešje	654	17/9	2.087	1/1
4	Orešje	654	5/2	979	1/1
5	Rošpoh	637	104/1	2.896	1/1

3.5 Oddaja v najem

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2015 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.

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,
- 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.

4.2 Komunalni prispevek

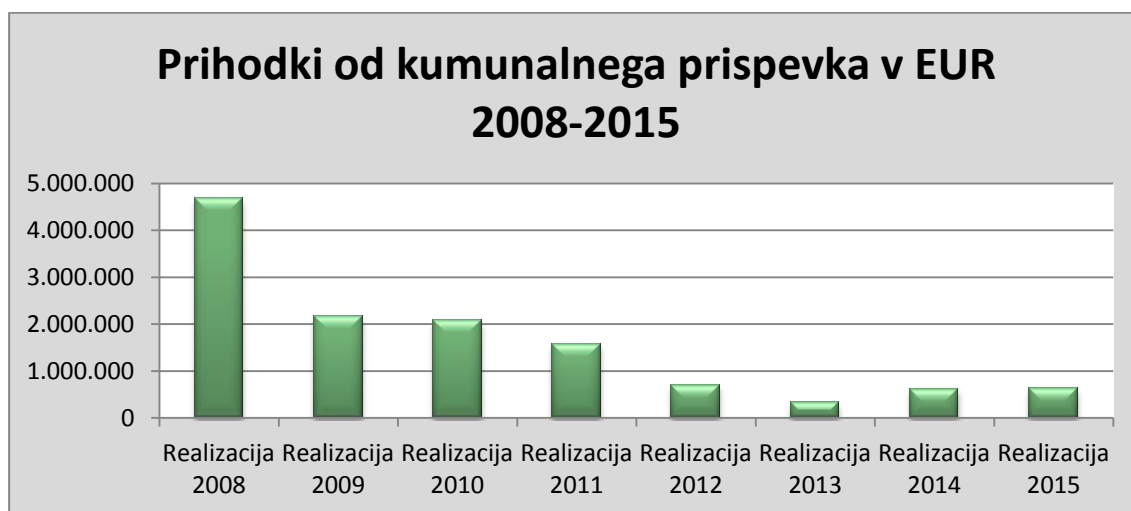
Javno podjetje na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 108/2009, 57/2012, 109/2012) in Navodil o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/2002) pripravlja podlage za izračun komunalnega prispevka in izdaja odločbe o odmeri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

V letu 2015 je bilo 169 novih zadev v zvezi s komunalnim prispevkom. Realiziranih in plačanih je bilo 136 odločb o odmeri komunalnega prispevka, od tega 20 obveznosti po odločbah iz leta 2014. V 36. zadevah so lahko investitorji izvedli posega brez obveznosti plačila komunalnega prispevka. 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 31.12.2015 je število evidentiranih odprtih zadev naslednje:

- za 12 izdanih (vendar nerealiziranih) odločb še ni bil poravnani komunalni prispevek in zato niso bila izdana potrdila o plačilu komunalnega prispevka,
- 3 odločbe o odmeri komunalnega prispevka so prenehale veljati in morajo stranke ponovno zaprositi za odmero,
- nobena zadeva ni v pritožbenem postopku.

Naslednji grafikon prikazuje znižanje prihodkov iz komunalnega prispevka v letih 2008-2015, kar je posledica gospodarske krize, ki je zajela gradbeni sektor in povzročila upad investicij v gradnje. V letu 2015 beležimo rahlo rast prihodka.



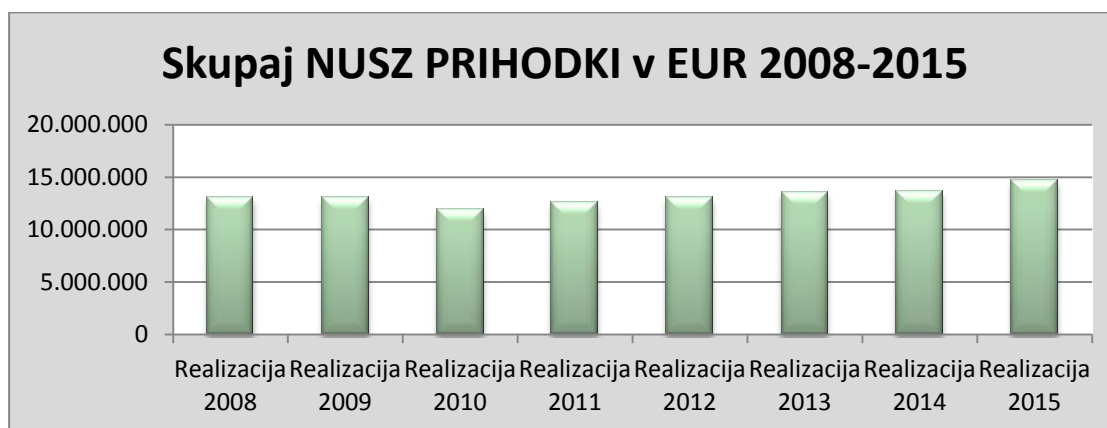
5 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

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 2015 je služba za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča zaključila s prvo fazo dopolnjevanja baze zavezancev za NUSZ s podatki iz Registra nepremičnin Geodetske uprave RS. Prevetih je bilo več kot 5.000 podatkov (predvsem o enostanovanjskih stavbah, nekaj pa tudi večstanovanjskih in poslovnih stavb), od katerih je služba za NUSZ natančno pregledala ustreznost podatkov za več kot polovico. Zaradi novih vnosov se je posledično povečalo število pritožb, ki so bile večinoma uspešno rešene. Odločba Ustavnega sodišča iz leta 2014 o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine je tudi v letu 2015 vplivala na aktivnosti pri izvedbi odmere NUSZ. Občinam je namreč onemogočala sprejemanje novih odlokov o NUSZ ter spreminjanje obstoječih. Vlada je decembra 2015 s sprejetjem Zakona o izvrševanju proračuna RS za leti 2016 in 2017 znova omogočila sprejemanje novih odlokov in s tem občinam ponovno podala možnost ureditve področja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Javno podjetje je v letu 2015 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 700 pritožb, medletnih sprememb odločb in ponovnih postopkov,
- opravljenih več sto preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb kupoprodajnih pogodb, najemnih pogodb in prijav podatkov,
- preveritev točnosti podatkov za več tisoč enostanovanjskih stavb, ki so bile prevzete iz evidence Registra nepremičnin GURS,
- izdanih 2.372 odločb za pravne osebe in 38.652 odločb za fizične osebe.



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,
- delovanje prostorskega informacijskega centra (Geocenter).

7 Zaključne ugotovitve

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je svoje cilje za leto 2015 zastavilo v Programu gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2015. 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 2015. Pri izvajanju nalog je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ravnalo v skladu s predpisi s področja gospodarjenja s stavbnimi zemljišči ter 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 2015 poslovalo in gospodarilo uspešno in strokovno ter v skladu z zastavljenimi razvojnimi smernicami, sprejetim Programom in usmeritvami Mestne uprave Mestne občine Maribor.

8 Realizacija proračunskih prihodkov in odhodkov za leto 2015

PRIHODKI 2015

v EUR

KONTO	OPIS	Realizacija 2014	Proračun 2015	Realizacija 2015	Indeks 5/4
1	2	3	4	5	6
	PRIHODKI SKUPAJ	14.741.716	18.823.000	16.430.787	87,3
703003	NUSZ - od pravnih oseb	10.705.244	11.000.000	11.366.550	103,3
703004	NUSZ - od fizičnih oseb	2.885.765	3.500.000	3.258.367	93,1
703005	NUSZ - obresti	2.211	10.000	53.456	534,6
	Skupaj NUSZ	13.593.220	14.510.000	14.678.373	101,2
72210000	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	306.215	3.500.000	1.000.013	28,6
71030401	Prihodki od najem. za uporabo nezazidanih SZ	10.848	10.000	10.356	103,6
71030410	Prihodki od drugih najem. za uporabo nezaz. SZ	203.179	200.000	103.114	51,6
714105	Prihodki od komunalnih prispevkov	619.415	600.000	633.119	105,5
71419912	Odškodnina za služnost	8.839	3.000	5.812	193,7

ODHODKI 2015

V EUR

FNU	PU	PPP/GPR/ PPR	PP	Opis	Realizacija 2014	Sprejet proračun 2015	Veljavni proračun 2015	Realizacija 2015	Indeks 9/8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
16		PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST			1.314.809	1.255.000	1.288.727	1.121.310	87,0
1606		Upravljanje in razpolaganje z zemljišči (javno dobro, kmetijska, gozdna in SZ)			1.314.809	1.255.000	1.288.727	1.121.310	87,0
16069001		Urejanje občinskih zemljišč			839.243	805.000	852.727	775.591	91,0
	163601			Poravnava nerešenih odškodnin	2.082	5.000	38.900	38.900	100,0
	163602			Priprava zemljišč	131.004	50.000	50.000	15.944	31,9
	164500			Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	4.677	50.000	50.000	8.357	16,7
	861005			Gospodarjenje s SZ in vodenje evidenc	701.480	700.000	713.827	712.390	99,8
16069002		Nakup zemljišč			475.566	450.000	436.000	345.719	79,3
	163600			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - Nakupi zemljišč	475.566	400.000	386.000	322.237	83,5
	163604			Nakupi zemljišč - predkupna pravica	0	50.000	50.000	23.482	47,0

8.1 Prihodki

Za leto 2015 je bilo planiranih prihodkov v višini 18.823.000 EUR, katerih skrbnik je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, realiziranih pa je bilo 16.430.787 EUR, kar je 87,3 % načrtovanih.

KONTO 703 – Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

V letu 2015 smo načrtovali 14.510.000 EUR prihodkov iz naslova NUSZ, realizirali 14.678.373 EUR, in sicer od pravnih oseb 11.366.550 EUR, od fizičnih oseb 3.258.367 EUR in zamudnih obresti 53.456 EUR. JP GSZ je podatke za izdajo odločb NUSZ v letu 2015 na Finančni urad RS poslalo v mesecu aprilu. Odločbe za odmero NUSZ za pravne osebe so bile v letu 2015 izdane v mesecu juniju. Za fizične osebe so bile odločbe izdane v mesecu juliju. S projektom prevzema evidenc iz Registra nepremičnin Geodetske uprave RS je bilo v prvih mesecih leta 2015 v evidenco plačnikov NUSZ na novo dodanih približno 5000 nepremičnin.

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

Prihodkov od najemnin za vrtove smo za leto 2015 načrtovali v višini 10.000 EUR, realizirali pa v višini 10.356 EUR. Načrtovane prihodke smo presegle za 3,6 %. 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 200.000 EUR, realizirali pa v višini 103.114 EUR. Načrtovanih prihodkov nismo dosegli zaradi nerešenega dolga in najema na območju gramoznice Dogoš.

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 2015 načrtovali v višini 600.000 EUR in realizirali v višini 633.119 EUR, kar predstavlja 5,5 % nad načrtovanimi.

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 2015 je v višini 5.812 EUR. Načrtovane prihodke smo krepko preseгли.

KONTO 7221000 – Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč

Prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč smo načrtovali v višini 3.500.000 EUR, realizirali pa v višini 1.000.013 EUR, kar je 28,6 % načrtovanih. Pod točko 3.3 Razpolaganje s stavbnimi zemljišči so navedene parcele, ki smo jih prodali v letu 2015. V sredini leta 2015 smo objavili prvo javno zbiranje ponudb za prodajo treh večjih zemljišč na Teznu ob Ptujski cesti. Zemljišča obsegajo 17.877 m², 21.930 m² in 22.313 m². Prav tako smo v tem času pričeli s prodajo večjega zemljišča na Studencih ob Dravograjski cesti in sicer površino 22.313 m².

Kljub znižanju izhodiščnih prodajnih cen zemljišč do konca leta 2015 teh območij nismo uspeli prodati.

8.2 Odhodki

16 PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST

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

Za področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči je bilo za leto 2015 planiranih odhodkov v višini 1.288.727 EUR, realiziranih pa 1.121.310 EUR oz. 87,0 % realizacije planiranih odhodkov.

16069001 Urejanje občinskih zemljišč

163601 Poravnava nerešenih odškodnin

Na postavki Poravnava nerešenih odškodnin smo prvotno načrtovali 5.000 EUR, realizacija pa je 38.900 EUR. Zaključil se je več let trajajoč sodni postopek. Na podlagi sklepa Višjega sodišča v Mariboru smo do konca junija 2015 poravnali stroške postopka, v mesecu juliju pa smo poravnali še odškodnino. Manjkajoča sredstva smo pridobili s prerazporeditvijo sredstev iz splošne proračunske rezervacije.

163602 Priprava zemljišč

Na postavki 163602 Priprava zemljišč smo načrtovali 50.000 EUR, realizirali pa 15.944 EUR, kar je 31,9 % načrtovanih.

V letu 2015 smo pridobili osnutek Odloka o komunalnem opremljanju stavbnih zemljišč za celotno območje Mestne občine Maribor. Sanirali smo podporni zid v Marčičevi ulici.

164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno

Na postavki 164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno smo načrtovali za 50.000 EUR odhodkov. Realizacija je bila v višini 8.357 EUR, kar je 16,7 % načrtovanih.

V letu 2015 smo pridobili projektno dokumentacijo za izvedbo ceste S-J-3, severni del.

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 2015 smo imeli v proračunu dovoljeno porabo sredstev v višini 700.000 EUR, realizirali pa 712.390 EUR. Višja poraba je bila zaradi vrnitve zaposlenega iz dolgega bolniškega staleža (poškodba izven dela) v letu 2015, višina dovoljene porabe pa je bila na nivoju večinskega dela proračuna omejena le do porabe iz leta 2014. Poleg tega je prišlo do nenačrtovane okvare več diskov na serverju, kar prav tako predstavlja visok presežek stroškov namenjenih vzdrževanju opreme. Manjkajoča sredstva smo prerazporedili iz proračunske postavke 163600. 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 2015 smo za nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč, kjer je predvidena izgradnja komunalne opreme ter stroške, povezane s postopki nakupov, porabili 322.237 EUR oz. 83,5 % načrtovanih.

Pod točko 3.1 Pridobivanje stavbnih zemljišč so navedene parcele, ki smo jih pridobili v letu 2015.

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 2015 smo načrtovali 50.000 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. Realizacija v letu 2015 je 23.482 EUR. Odkupili smo solastniški delež dveh parcel v Razvanju.

Pod točko 3.2 Predkupna pravica sta navedeni parceli, ki smo jih pridobili v letu 2015.

9 ZAKLJUČNI RAČUN 2015

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 2015 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 2015 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 za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči 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, priglasi 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 2014 in pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2015 na dan 31.12.2015 znašajo 454.613 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 2015. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve bomo namenili za pokrivanje stroškov amortizacije teh osnovnih sredstev. Stanje na dan 31.12.2015 je 78 EUR.

Zabilančne evidence

V zabilančni evidenci vodimo štiri skupine premoženja:

- osnovna sredstva v lasti MOM, ki jih uporablja Javno podjetje, v vrednosti 124.834 EUR,

- investicije v teku, ki jih za MOM vodi Javno podjetje, v vrednosti 645.235 EUR,
- nezazidana stavbna zemljišča MOM v vrednosti 59.832.031 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 2015,
- Pogodba o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. v letu 2015.

Mestna občina Maribor in Javno podjetje sta sklenila Pogodbo o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja in se z njo dogovorila, da zagotavlja Mestna občina Maribor 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 Mestni občini Maribor,
- sredstva, potrebna za opremljanje stavbnih zemljišč, Javno podjetje pridobi z zahtevkom za povračilo izdatkov, ki smo jih plačali v imenu in za račun Mestne občine Maribor in jih vodimo kot prehodne postavke,
- sredstva, potrebna za odkup in prodajo nepremičnin ter poravnavo 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 Mestne občine Maribor. 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. Mestna občina Maribor 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.

	Realizacija 2015	Realizacija 2014
1	2	3
DRUGI VIRI	27.055	19.515
76 Prihodki od prodaje storitev	25.291	13.263
77 Prihodki od financiranja	1.764	6.252

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 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 2015

Skupaj prihodki podjetja	608.662,47 EUR
Skupaj odhodki podjetja	598.706,61 EUR
Celoten dobiček	9.955,86 EUR
Davek od dobička	0,00 EUR
Čisti dobiček obračunskega obdobja	9.955,86 EUR

Podjetje je ustvarilo 9.955,86 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 2015 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 Mestne občine Maribor 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 31.12.2015**

v EUR

oznaka	besedilo	leto 2015	leto 2014
1	2	3	4
	SREDSTVA	598.326	567.460
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	4.520	2.697
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolg. AČR	0	0
II.	Opredmetena osnovna sredstva	4.520	2.697
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	590.069	560.444
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	63.427	68.724
V.	Denarna sredstva	526.642	491.720
C.	KRAT. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.737	4.319
	Zabilančna sredstva	62.969.011	63.708.756
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	598.326	567.460
A.	KAPITAL	496.208	486.252
I.	Vpoklicani kapital	22.876	22.876
II.	Kapitalske rezerve	6.475	6.475
III.	Rezerve iz dobička	456.901	454.427
1.	Zakonske rezerve	2.288	2.288
5.	Druge rezerve iz dobička	454.613	452.139
VII.	Čisti dobiček poslovnega leta	9.956	2.474
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	78	186
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	240	251
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	95.221	72.739
D.	KRAT. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	6.579	8.032
	Zabilančna obveznosti	62.969.011	63.708.756

**POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
V OBDOBJU OD 1.1 DO 31.12.2015**

v EUR

oznaka	besedilo	leto 2015	leto 2014
1	2	3	4
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	606.773	588.249
E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	120	684
F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	606.893	588.933
G.	POSLOVNI ODHODKI	598.707	592.664
I.	Stroški blaga, materiala in storitev	105.070	104.195
2.	Stroški porabljenega materiala	14.035	13.306
b)	stroški energije	6.750	6.847
c)	drugi stroški materiala	7.285	6.459
3.	Stroški storitev	91.035	90.889
a)	transportne storitve	8.805	9.412
b)	najemnine	34.294	34.294
c)	povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	273	53
d)	drugi stroški storitev	47.663	47.130
II.	Stroški dela	490.648	482.535
1.	Stroški plač	374.313	367.488
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	46.573	45.943
3.	Stroški drugih zavarovanj	27.255	26.761
4.	Drugi stroški dela	42.507	42.343
III.	Odpisi vrednosti	1.902	5.065
IV.	Drugi poslovni odhodki	1.087	869
J.	FINANČNI PRIHODKI	1.764	6.252
K.	FINANČNI ODHODKI	0	47
L.	DRUGI PRIHODKI	6	0
N.	CELOTNI DOBIČEK	9.956	2.474
P.	DAVEK OD DOBIČKA	0	0
S.	ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	9.956	2.474



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: -

PODATKI IZ BILANCE STANJA
na dan 31.12.2015

v EUR (brez centov)

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+032+053)	001	598.326	567.460
	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	4.520	2.697
	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev (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 13 c) Druga neopredmetena sredstva	008	0	0
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	009	0	0
	II. Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	4.520	2.697
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	4.520	2.697
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	
			Tekočega 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	590.069	560.444
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	63.427	68.724
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	57.394	58.336
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	6.033	10.388
10, 11	V. Denarna sredstva	052	526.642	491.720
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	3.737	4.319
del 99	Zabilančna sredstva	054	62.969.011	63.708.756
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	598.326	587.460
	A. KAPITAL (057+060+061+067+068+069+070-071)	056	496.208	486.252
	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	456.901	454.427
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	454.613	452.139
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	9.956	2.474

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega 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	78	186
del 96	1. Rezervacije	073	0	0
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074	78	186
	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	240	251
	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	240	251
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	240	251
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0	0
	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	95.221	72.739
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	95.221	72.739
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	14.734	23.363
24, del 23, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	80.487	49.376
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	6.579	8.032
del 99	Zabilančne obveznosti	096	62.969.011	63.708.756

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Salamun
Telefonska številka: 02/2201-563

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

Kraj in datum: Maribor, 31.3.2016



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

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

SEDEZ:
Grajska ulica 7, Maribor

Matična številka pred statusno spremembo: -

**PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
v obdobju od 1.1. do 31.12.2015**

v EUR (brez centov)

Konto 1	Postavka 2	Oznaka za AOP 3	Znesek	
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5
	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	606.773	588.249
	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	606.773	588.249
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	606.773	588.249
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	120	684
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	606.893	588.933
	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+149)	127	598.707	592.664
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	105.070	104.195
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0	0
	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	14.035	13.306
del 40	a) stroški materiala	131	0	0
del 40	b) stroški energije	132	6.750	6.847
del 40	c) drugi stroški materiala	133	7.285	6.459

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	91.035	90.889
del 41	a) transportne storitve	135	8.805	9.412
del 41	b) najemnine	136	34.294	34.294
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	137	273	53
del 41	č) drugi stroški storitev	138	47.663	47.130
	II. Stroški dela (140 do 143)	139	490.648	482.535
del 47	1. Stroški plač	140	374.313	367.488
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	46.573	45.943
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	27.255	26.761
del 47	4. Drugi stroški dela	143	42.507	42.343
	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	1.902	5.065
43	1. Amortizacija	145	1.375	5.062
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	0	0
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	527	3
	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	1.087	869
44	1. Rezervacije	149	0	0
48	2. Drugi stroški	150	1.087	869
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151	8.186	0
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	0	3.731
	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	1.764	6.252
	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	154	1.764	6.252
	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	1.764	6.159
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	1.764	6.159
	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	0	93
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	0	93
	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	0	47
	<i>Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	167	0	47
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

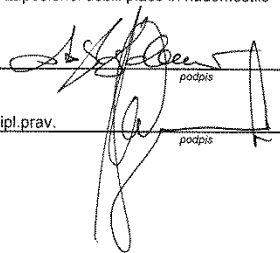
Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0	0
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0	0
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	0	0
	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174	0	47
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	0	3
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	0	44
	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	6	0
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	6	0
del 78	II. Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	180	0	0
75	M. DRUGI ODHODKI	181	0	0
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	9.956	2.474
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	9.956	2.474
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	16,67	16,71
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

Izračunana povprečna plača na zaposlenega delavca --> 1.871,19 €

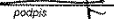
Opomba:

* 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


podpis

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


podpis

Kraj in datum: Maribor, 31.3.2016

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 izkazom

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 oslabilte na podlagi izkušenj o unovčljivosti poslovnih terjatev ter jih odpisala po obligacijskem zakoniku.

Za poslovno leto je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček 9.956 eur.

Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti življenjskih potrebščin za leto 2015, bi izkazali dobiček 12.387 eur.

Predlog razporeditve bilančnega dobička:

čisti dobiček poslovnega leta	9.956 eur
- razporeditev v druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja	9.956 eur

Vodja poslovnega subjekta:

Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

