



POROČILO

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

2011

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 2011 – STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
3.1	PRIDOBIVANJE IN MENJAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	6
3.2	RAZPOLAGANJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	7
3.3	PREDKUPNA PRAVICA.....	8
3.4	PRENOS ZEMLJIŠČ	9
3.5	ODDAJA V NAJEM	9
3.6	UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIJ.....	10
3.7	DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA.....	10
4	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK	11
4.1	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	11
4.2	KOMUNALNI PRISPEVEK.....	15
5	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	16
6	DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	17
7	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	18
8	REALIZACIJA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2011	19
8.1	PRIHODKI	21
8.2	ODHODKI	23
9	ZAKLJUČNI RAČUN 2011	26
9.1	PRAVNE PODLAGE	26
9.2	PREMOŽENJSKO STANJE	27
9.3	VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA IN POSLOVNI IZID	28
9.4	ZAKLJUČEK	31
	PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	34
	PODATKI IZKAZA BILANČNEGA DOBIČKA/IZGUBE	37
	PODATKI IZ BILANCE STANJA	38
	POJASNILA K IZKAZOM	41

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 stavbnega zemljišča,
5. pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence,

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2011 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

Redni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči:

- promet s stavbnimi zemljišči, pridobivanje, prodaja in menjava stavbnih zemljišč v skladu z Letnim načrtom pridobivanja in razpolaganja stavbnih zemljišč, potrjenim s proračunom Mestne občine Maribor za leto 2011 in Letnim programom Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za leto 2011,
- 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 v programih 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 ZSPDSLRS Ur. l. RS, št. 86/10), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/2011) 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,
- priprava 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

Obsega naloge in aktivnosti, ki so potrebne za uspešno izvedbo prodaje stavbnega zemljišča investitorjem. Te aktivnosti med drugim obsegajo:

- **Pridobivanje** stavbnih zemljišč:
 - nakupi zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč za potrebe komunalnega opremljanja.
- **Priprava** stavbnih zemljišč:
 - sodelovanje pri pridobivanju strokovnih podlag (geodetskih, geoloških in drugih),
 - pridobivanje urbanistične, projektne in upravne dokumentacije,
 - nakupi zemljišč, odkupi objektov, ki so predvideni za rušenje v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti, nakupi nadomestnih nepremičnin za preselitve, rušitve, sanacije terenov in druga opravila,
- **Opremljanje** stavbnih zemljišč:

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 infrastrukture. 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. 33/07, 108/2009).

- **Razpolaganje** s stavbnimi zemljišči:

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 ZSPDSLS. 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 2011 – stavbna zemljišča

3.1 Pridobivanje in menjava stavbnih zemljišč

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2011 pridobilo naslednja stavbna zemljišča:

K.o.	Parcelna številka	Velikost v m ²	Vrednost zemljišča v EUR
683-Dogoše	606/3, 606/4	1.550	27.900,00
659-Tabor	1/8 zemljišč 957/3, 957/4, 957/5, 957/6, 957/7, 957/8, 957/9, 957/11, 957/12	279,5	38.808,00

V letu 2011 je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči izvedlo menjavo naslednjih zemljišč:

K.o.	Parcelna številka	Velikost v m ²	Vrednost zemljišča v EUR
680-Tezno	2079	72	3.600,00
680-Tezno	1531/2	110	5.500,00

3.2 Razpolaganje s stavbnimi zemljišči

V letu 2011 je bila prodaja stavbnih zemljišč izvršena po veljavni zakonodaji. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je na podlagi sprejetega Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – stavbna zemljišča, v okviru proračuna Mestne občine Maribor, 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 na petih rednih sejah in v okviru svojega dela opravila 2 terenska ogleda zemljišč, ki so bila obravnavana na sejah komisije.

V Uradnem listu RS in na spletnem portalu Javnega podjetja je bilo objavljenih sedem javnih objav javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin različnih stavbnih zemljišč in večji kompleks zemljišč zaprtega odlagališča nenevarnih odpadkov na Pobrežju za sončno elektrarno. Prav tako je bilo na spletnem portalu Javnega podjetja objavljenih devet namer za sklenitev neposrednih pogodb za prodajo zemljišč, ena namera za menjavo zemljišč in štiri namere za sklenitev pogodbe za ustanovitev stvarne služnosti.

Več javnih zbiranj ponudb za prodajo zemljišč (tudi javna zbiranja ponudb za prodajo zaprtega odlagališča nenevarnih odpadkov na Pobrežju) je bilo neuspešnih, kar je posledica gospodarske krize, ki se na območju Mestne občine Maribor zelo močno odraža.

Na podlagi sprejetih sklepov Mestnega sveta MOM iz leta 2004 in leta 2008 za odprodajo zemljišč, na katerih so bile v letih 1960–1975 z gradbenimi dovoljenji zgrajene garaže in zemljiškoknjižno stanje ni urejeno ter usklajeno z dejanskim, smo v letu 2011 prodali 12 zemljišč v skupni izmeri 178 m² in opravili 2 zemljiškoknjižni ureditvi. Povprečna površina stavbišča pod garažo je 15 m².

V letu 2011 je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči realiziralo prodajo naslednjih zemljišč:

K.o.	Parcelna št.	Velikost v m ²	Vrednost zemljišča v EUR
655-Melje	702	715	56.140,00
680-Tezno	2153/4, 2154/3	436	32.700,00
660-Studenci	1391	288	32.210,00
653-Košaki	74/43	260	13.550,00
679-Razvanje	1107/2	207	7.000,00
660-Studenci	821	302	22.711,00
677-Zg. Radvanje	104/8	36	4.500,00
655-Melje	734/12	266	20.884,00
677-Zg. Radvanje	104/7,109/3,116/4	954	101.362,50
677-Zg. Radvanje	389/1, 403/10	780	119.340,00

K.o.	Parcelna št.	Velikost v m ²	Vrednost zemljišča v EUR
636-Kamnica	884/30, 884/31	236	12.980,00
659-Tabor	1800	395	40.000,00
678-Sp. Radvanje	1406/2	271	25.000,00
654-Orešje	217/1	284	19.000,00
660-Studenci	2272/13	281	36.811,00
639-Počehova	67/5	343	16.121,00
681-Pobrežje	1233/2	17	1.190,00
657-Maribor grad	683	14	980,00
680-Tezno	63/37	16	1.120,00
681-Pobrežje	1233/25	17	1.190,00
657-Maribor grad	1041	14	980,00
681-Pobrežje	1060/18	16	1.120,00
681-Pobrežje	1061/24	14	980,00
657-Maribor grad	1033	13	910,00
657-Maribor grad	1030	13	910,00
659-Tabor	359	16	1.120,00
681-Pobrežje	1061/80	14	980,00
681-Pobrežje	1061/86	14	980,00
681-Pobrežje	1233/48	17	1.190,00
657-Maribor grad	½ od 384/2	70	8.050,00
655-Melje	259/6	35	1.446,00
655-Melje	259/7	437	18.054,00
677-Zg. Radvanje	915	700	140.000,00

3.3 Predkupna pravica

Mestna občina Maribor je na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur. l. RS, št. 110/02) sprejela Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06 in 28/06, 11/08) in v njem določila parcele, za katere lahko 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 35 potrdil o neuveljavljanju predkupne pravice in 8 odgovorov strankam, da predkupna pravica Mestne občine Maribor ne obstaja. Parcele, za katere je bilo izdano potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice, ležijo v območjih, ki niso strateško zanimiva za odkup oz. so cene zemljišč bistveno previsoke.

3.4 Prenos zemljišč

Realizirani so bili prenosi več stavbnih zemljišč, ki so bila v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije na Mestno občino Maribor v skladu s 16.a členom Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (Ur. l. RS, št. 19/2010-UPB2, 56/2010).

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2011 opravilo prenos naslednjih stavbnih zemljišč na Mestno občino Maribor:

PARC. ŠT.	K.O.	Velikost v m ²
808/5	661-Limbuš	108
808/6	661-Limbuš	28
338/6	661-Limbuš	13
338/5	661-Limbuš	1.078
335/3	661-Limbuš	2.670
327/4	661-Limbuš	4.758
327/3	661-Limbuš	1.302
327/1	661-Limbuš	6.943
1006	661-Limbuš	5.612
2/2	639-Počehova	812

3.5 Oddaja v najem

- Na osnovi najemne pogodbe za uporabo južnega dela gramoznice Dogoše so bile mesečno izstavljene fakture za plačilo najemnine za stavbno zemljišče.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. je v letu 2008 z bivšimi najemniki Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov sklenilo najemne pogodbe za najem stavbnih zemljišč za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja. V letu 2011 je bilo z dodatkom k pogodbi podaljšanih vseh 28 najemnih pogodb.
- Sklenjenih je bilo 43 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča in sicer za postavitev kioskov, ureditev parkirišč in zelenic, od tega 31 obnovljenih in 12 na novo sklenjenih najemnih pogodb.
- Vsem najemnikom vrtov so bila poslana obvestila - računi o novih najemninah za leto 2011.
- V k.o. Morski jarek, kjer je kompleks zemljišča za vrtačarsko dejavnost, je bilo sklenjenih 27 novih najemnih pogodb za najem zemljišča za vrt.

3.6 Urejanje lastniških razmerij

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

- V zemljiški knjigi je urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaje in nakupa stavbnih zemljišč.
- Sodelovalo je v več postopkih usklajevanja zemljiškoknjižnih stanj s stanji v naravi.
- Podalo je več mnenj pri reševanju denacionalizacijskih postopkov na Upravni enoti v sodelovanju s Sekretariatom za splošne zadeve Mestne občine Maribor.

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.
- Preverjalo in podpisovalo zapisnike o geodetskih odmerah (po potrebi so bili opravljeni tudi terenski ogledi), ki so jih dostavili v podpis geodeti, kadar je Mestna občina Maribor nastopala kot mejaš ali kot lastnik stavbnega zemljišča, ki se je odmerjalo.
- 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 Ta 14P

Območje ob bodoči cesti Ledina

Porušili smo dve stanovanjski hiši z gospodarskimi poslopji in uredili celotno območje.



Hiša 1 pred rušitvijo



Hiša 2 pred rušitvijo



Stanje po rušitvi

4.1.2 Te5-Tezno

Območje bivše TAM

Na območju bivše TAM smo zaradi pomanjkanja finančnih sredstev uredili začasno cesto S-J-3 kot izvoz iz nove ceste Ledina na območju bivše TAM.



Trasa bodoče ceste z jalovino in odpadki



Med gradnjo



Končno začasno stanje

4.1.3 C4

Območje brežine med železniško progo in »novo cesto ob železnici v območju C4«

Na zahtevo Slovenskih železnic smo opravili nujno sanacijo brežine železniške proge, št. 34 Maribor – Prevalje. Utrdili smo brežino in zavarovali brežino pred ponovnimi zdrsi zemljine in gramoza na novi pločnik in cesto ob železnici v območju C4.



Stanje pred sanacijo brežine



Stanje po sanaciji brežine

4.2 Komunalni prispevek

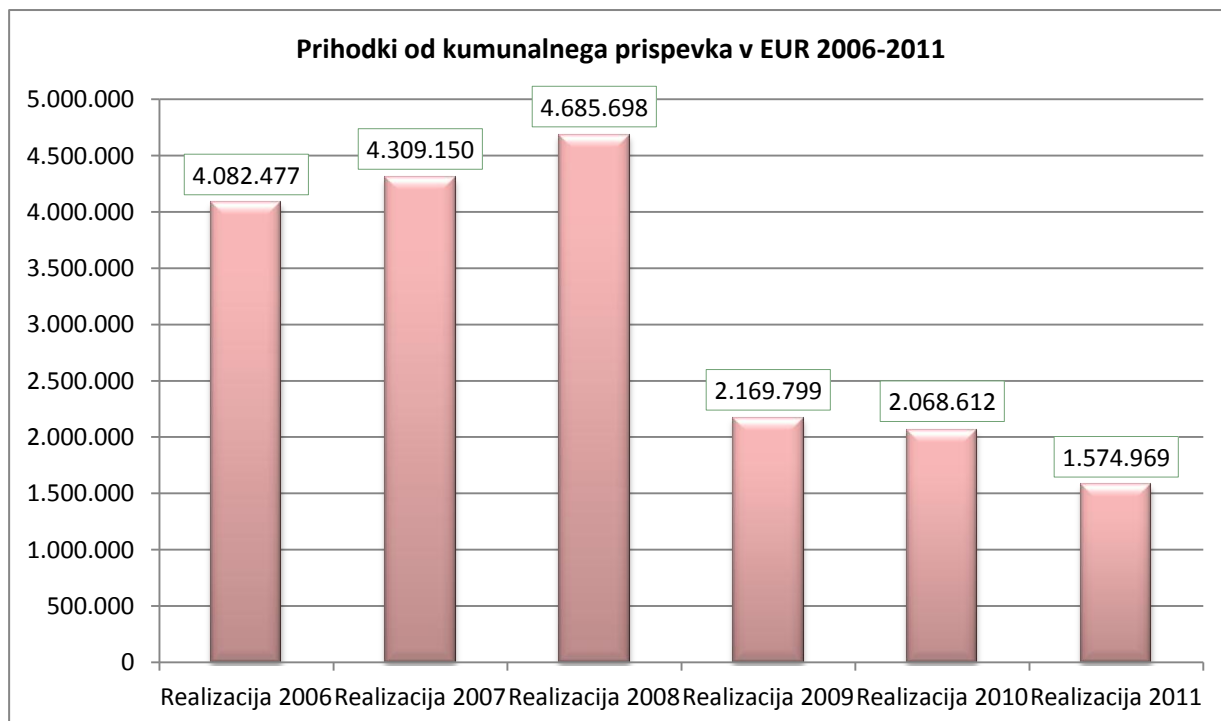
Javno podjetje na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 108/2009) in Navodil o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/02) pripravlja podlage za izračun komunalnega prispevka in izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

V letu 2011 je bilo realiziranih 231 odločb o odmeri komunalnega prispevka.

Na dan 31.12.2011 je število evidentiranih odprtih zadev naslednje:

- za 25 izdanih (vendar nerealiziranih) odločb še ni bil poravnani komunalni prispevek in zato niso bila izdana potrdila o plačilu komunalnega prispevka,
- 1 zadeva je v pritožbenem postopku,
- 9 zadev je ostalo na stopnji informacije – predračuna oziroma specifikacije.

Naslednji grafikon prikazuje upad prihodkov iz komunalnega prispevka v letih 2009–2011, kar je posledica gospodarske krize, ki je zajela gradbeni sektor in povzročila upad investicij v gradnje.



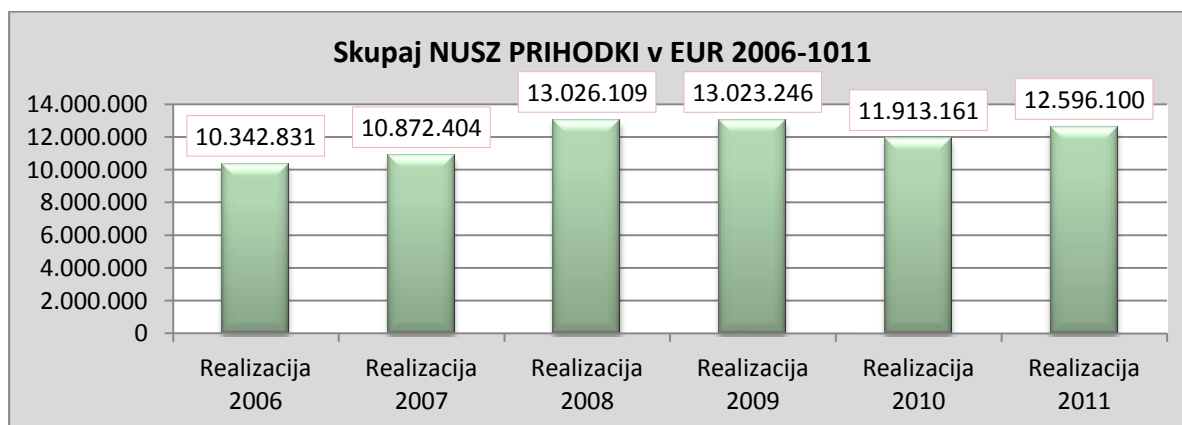
5 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

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 2011 se je nekoliko povečalo število pritožb zoper odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, analiza evidence posameznih pritožb pa je pokazala, da poglobitvi razlog za pritožbe ostaja pomanjkljivo sporočanje sprememb lastništva oz. najemnikov s strani zavezancev. Povečalo se je tudi število pritožb zaradi uvedbe stečajnih postopkov za pravne osebe. Javno podjetje je v letu 2011 na področju vodenja evidence, reševanja sprotnih zadev in priprave podatkov za izdajo odločb o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča izvajalo naslednje dejavnosti:

- rešenih cca. 350 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 2.403 odločb za pravne in 35.207 odločb za fizične osebe.

Gospodarska kriza je tudi v letu 2011 vplivala na realizacijo prihodkov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V stečajnem postopku se je znašlo nekaj večjih plačnikov nadomestila, ki na podlagi 2. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (MUV, št. 16/2005, uradno prečiščeno besedilo) v času stečajnega postopka plačujejo nadomestilo le za površino, ki jo za potrebe postopka uporablja stečajni upravitelj. Kljub temu dejstvu, zaznani večji plačilni nedisciplini in povečanemu številu prejemnikov socialne pomoči, ki so skladu z omenjenim odlokom prav tako oproščeni plačila NUSZ, je Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči uspelo izboljšati realizacijo prihodkov v letu 2011, kar je posledica nadaljevanja sistematičnega odpravljanja napak v obstoječih evidencah, povečani aktivnosti na področju iskanja novih zavezancev in hitrejšega vključevanja sprememb zavezancev v evidence.



6 Druga strokovna opravila s področja stavbnih zemljišč

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

- izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) in pri spremembah ter dopolnitvah že sprejetih prostorskih aktov, vključno s pisanjem smernic in mnenj,
- pripravi opremljanja stavbnih zemljišč (geodetske meritve, projektna in investicijska dokumentacija),
- vodenje evidence 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 14 občin Podravja.

7 Zaključne ugotovitve

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je svoje cilje za leto 2011 zastavilo v Programu gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2011, ki ga je sprejel Mestni svet Mestne občine Maribor. Zastavljeni cilji so upoštevali prednostne razvojne usmeritve, zlasti v povezavi s projektom Evropske prestolnice kulture in Univerzijade, seveda pa tudi 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 2011. 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 2011 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 2011

PRIHODKI 2011

EUR

KONTO	OPIS	Realizacija 2010	Proračun 2011	Rebalans 2011	Realizacija 2011	Indeks 6/5
1	2	3	4	5	6	7
	PRIHODKI SKUPAJ	16.058.527	21.101.982	15.660.492	15.035.391	96,0
703003	NUSZ - od pravnih oseb	9.727.751	9.115.905	9.115.905	9.927.562	108,9
703004	NUSZ - od fizičnih oseb	2.559.553	2.500.000	2.500.000	2.668.538	106,7
703005	NUSZ - obresti	-374.143	0	35.639	8.495	23,8
	Skupaj NUSZ	11.913.161	11.615.905	11.651.544	12.604.595	108,2
72210000	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.819.964	1.937.077	1.937.078	748.640	38,6
72210003	Prihodki od prodaje zemljišča Pobrežje	0	5.300.000	0	0	
	Skupaj prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.819.964	7.237.077	1.937.078	748.640	38,6
71030401	Prihodki od najem. za uporabo nezazidanih SZ	4.153	4.000	4.141	5.343	129,0
71030410	Prihodki od drugih najem. za uporabo nezaz. SZ	165.630	145.000	145.000	171.069	118,0
714105	Prihodki od komunalnih prispevkov	2.068.612	2.000.000	2.000.000	1.574.769	78,7
71419912	Odškodnina za služnost	87.007	100.000	-77.271	-69.025	

ODHODKI 2011

EUR

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Realizacija 2010	Proračun 2011	Rebalans 2011	Realizacija 2011	Indeks 9/8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
222	Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči				3.172.576	3.861.000	2.244.960	1.315.002	58,6
16	PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST				3.172.576	3.861.000	2.244.960	1.315.002	58,6
1606	Upravljanje in razpolaganje z zemljišči (javno dobro, kmetijska, gozdna in SZ)				3.172.576	3.861.000	2.244.960	1.315.002	58,6
16069001	Urejanje občinskih zemljišč				1.396.211	1.761.000	1.081.000	860.181	79,6
	163601			Poravnava nerešenih odškodnin	103.400	105.000	45.000	44.742	99,4
	163602			Priprava zemljišč	10.840	300.000	100.000	52.971	53,0
	164500			Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	424.724	466.000	86.000	35.426	41,2
	861005			Gospodarjenje s SZ in vodenje evidenc	857.247	890.000	850.000	727.042	85,5
16069002	Nakup zemljišč				1.776.365	2.100.000	1.163.960	454.821	39,1
	163600			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - Nakupi zemljišč	1.713.141	1.800.000	863.960	344.815	39,9
	163604			Nakupi zemljišč - predkupna pravica	63.224	300.000	300.000	110.006	36,7

8.1 Prihodki

Za leto 2011 je bilo planiranih prihodkov, za katere skrbnik je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v višini 15.660.492 EUR, realiziranih pa je bilo 15.035.391 EUR, kar je 96,0 % načrtovanih.

KONTO 703 – Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Glede na vse težje ekonomske razmere na tržišču smo prihodke od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2011 planirali nižje, kot je bila njihova realizacija v preteklem letu. Prihodki iz NUSZ od pravnih oseb so bili planirani v višini 9.115.905 EUR, realizirani pa v višini 9.927.562 EUR. S tem smo presegli načrtovano realizacijo za 8,9 %. Prihodki iz NUSZ od fizičnih oseb so bili planirani v višini 2.500.000 EUR in realizirani v višini 2.668.538 EUR, kar je 6,7 % nad planiranim. Skupaj z zamudnimi obrestmi so bili planirani prihodki iz NUSZ za leto 2011 v višini 11.651.544 EUR in realizirani v višini 12.604.595 EUR.

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

Prihodki od najemnin za vrtove so bili za leto 2011 planirani v višini 4.141 EUR, realizirani pa v višini 5.343 EUR. Načrtovani plan smo presegli za 29,0 %.

KONTO 71030410 – Prihodki od drugih najemnin za uporabo nezazidanih SZ

Prihodki od drugih najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč so bili planirani v višini 145.000 EUR, realizirani pa v višini 171.069 EUR oz. 118,0 % letnega plana.

Glavni vir prihodkov iz tega naslova je najemnina za zemljišča na območju Te11–KE (gramoznica Dogoše). V letu 2011 je bila tako dosežena realizacija 130.954 EUR.

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 2011 planirali v višini 2.000.000 EUR in realizirali v višini 1.574.769 EUR, kar predstavlja 78,7 % načrtovanih. Vzrok nižje realizacije prihodkov iz komunalnega prispevka od načrtovanih je v finančni krizi in posledično bistveno manjši gradnji novih poslovnih in stanovanjskih objektov.

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. V letu 2011 smo sklenili pogodbo za nakup zemljišča, ki je bilo obremenjeno s služnostjo iste stranke. Služnost je bila plačana v preteklem letu. V pogodbi smo se zavezali, da bomo v primeru odkupa zemljišča plačano služnost vrnili oz. jo vračunali v kupnino, zato smo načrtovali, kot tudi dosegli negativni izid na kontu v višini -69.025 EUR.

KONTO 7221000 – Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč

Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili planirani v višini 1.937.078 EUR, realizirani pa v višini 748.640 EUR, kar je 38,6 % letnega plana. Kljub večkratnim javnim razpisom nam ni uspelo realizirati načrtovane prodaje, ker ni bilo interesa za nakupe. Nižja realizacija je posledica ekonomske krize, stečaji velikih gradbenih in drugih podjetij.

KONTO 7221003 – Prihodki od prodaje zemljišča Pobrežje

V sprejetem proračunu za leto 2011 smo načrtovali prihodke od prodaje zaprtega odlagališča nenevarnih odpadkov Pobrežje v višini 5.300.000 EUR. Izvedli smo javna zbiranja ponudb, ki pa so bila neuspešna. Posledično z rebalansom na tej postavki nismo več predvideli prihodkov.

8.2 Odhodki

02 DEJAVNOSTI

0222 GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

Za FNU 02222 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je bilo za leto 2011 planiranih odhodkov v višini 2.244.960 EUR, realiziranih pa 1.315.002 EUR oz. 58,6 % 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.

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

Glede na to, da so v postopku zahtevki za poravnavo nerešenih odškodnin, smo v letu 2011 planirali teh odhodkov v višini 45.000 EUR, realizirali smo jih v višini 44.742 EUR, kar je 99,4 % načrtovanih.

163602 Priprava zemljišč

Na postavki 163602 Priprave zemljišč je bilo planiranih 100.000 EUR, realiziranih pa 52.971 EUR. Zaradi nerešenih lastninskih razmerij (stečaji in veliko število solastnikov) nismo uspeli pridobiti celotnega lastništva za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo povezovalne ceste za KPD v območju C4. Za pridobitev gradbenega dovoljenja je namreč potrebno 100 % lastništvo na vseh potrebnih zemljiščih.

V drugem polletju smo tudi zaradi primanjkljaja prihodkov v proračunu MOM ustavili vse načrtovane investicije na tej postavki.

164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno

Na postavki 164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno so bila planirana sredstva za PPE Te5-P v višini 86.000 EUR. Realizacija teh odhodkov je bila v višini 35.426 EUR.

V drugem polletju smo zaradi primanjkljaja prihodkov v proračunu MOM ustavili nadaljevanje načrtovanih investicij na tej postavki.

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 2011 smo planirali v proračunu dovoljeno porabo teh sredstev v višini 850.000 EUR, realizirali pa 727.042 EUR, kar je 85,5 % načrtovanih. Mestna občina Maribor do konca leta 2011 Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ni zagotovila finančnih sredstev za pokritje stroškov meseca decembra, zato smo morali založiti sredstva rezerv podjetja. V kolikor bi MOM poravnala vse obveznosti do JP GSZ, bi bila realizacija porabe sredstev 95,5 %. Najpomembnejši stroški na tej postavki so 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 obratovanja Geocentra, 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 2011 je bilo za nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč, kjer je predvidena izgradnja komunalne infrastrukture ter stroške, povezane s postopki nakupov, v proračunu planiranih 863.960 EUR finančnih sredstev, porabljenih je bilo 344.815 EUR oz.

39,9 % načrtovanih sredstev. Obseg nakupov smo prilagodili prihodkovni strani kot namenskemu viru financiranja nakupov zemljišč, tj. prodaji stavbnih zemljišč.

Zaradi primanjkljaja finančnih sredstev v proračunu MOM smo ustavili načrtovane in potrjene nakupe konec leta.

1636 04 Nakupi zemljišč – predkupna pravica

Planirani znesek na postavki 163604 Nakupi zemljišč – predkupna pravica znaša 300.000 EUR in je bil realiziran v višini 110.006 EUR oz. 36,7 % načrtovanega.

9 ZAKLJUČNI RAČUN 2011

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. 12/09).

Zaključni račun Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za leto 2011 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 2011 so:

- Zakon o gospodarskih družbah,
- Slovenski računovodski standardi,
- Zakon o gospodarskih javnih službah,
- 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 leta 2010 in pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2011 na dan 31.12.2011 znašajo 436.167 EUR.

Dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Javno podjetje pridobiva sredstva za poslovanje iz proračuna Mestne občine Maribor v skladu z Odlokom o ustanovitvi JPGSZ. 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 2011. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve bomo namenili za pokrivanje stroškov amortizacije teh osnovnih sredstev. Stanje na dan 31.12.2011 je 25.496 EUR.

Zabilančne evidence

V zabilančni evidenci vodimo tri skupine premoženja:

- osnovna sredstva v lasti MOM, ki jih uporablja JP GSZ v vrednosti 185.470 EUR,
- investicije v teku, ki jih za MOM vodi JP GSZ v vrednosti 153.844 EUR in
- nezazidana stavbna zemljišča MOM v vrednosti 63.151.171 EUR.

V JP GSZ vodimo za vse tri postavke premoženja Mestne občine Maribor analitično evidenco.

9.3 Viri financiranja Javnega podjetja in poslovni izid

Viri financiranja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnim 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 2011,
- pogodba o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. s 1. in 2. dodatkom za leto 2011.

Mestna občina Maribor in JP GSZ sta sklenili Pogodbo o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti JP GSZ in se z njo dogovorili, 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, JP GSZ izstavi račun MOM,

- sredstva, potrebna za opremljanje stavbnih zemljišč, JPGSZ 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. To pomeni, da bodo vsa nakazila iz proračuna za obveznosti Javnega podjetja za leto 2011, izvršena v letu 2012 obravnavana kot proračunska poraba 2012, v Javnem podjetju pa glede na nastanek poslovnega dogodka.

Drugi viri

Poleg prihodkov iz proračuna, s katerimi pokrivamo stroške za delovanje podjetja, JP GSZ 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 2010	Realizacija 2011
1	2	3
DRUGI VIRI	31.435	33.397
76 Prihodki od prodaje storitev	26.048	24.780
77 Prihodki od financiranja	5.387	8.617

Med prihodke od prodaje storitev sodijo zaračunane storitve v zvezi s stroški sestave pogodb v primeru prodaje zemljišč, saj strošek vključuje sodno takso za vpis v zemljiško knjigo, strošek cenitvenega poročila in druge tekoče stroške. Sem uvrščamo tudi prihodke iz delovanja Geocentra. Prihodki od financiranja se sestojijo iz finančnih prihodkov 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

Najpomembnejši stroški na tej postavki so 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 stavbnih zemljišč, 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 2011

Skupaj prihodki podjetja	726.102,27 EUR
<u>Skupaj odhodki podjetja</u>	<u>721.345,32 EUR</u>
Celoten dobiček	4.756,95 EUR
<u>Davek od dobička</u>	<u>0,00 EUR</u>
<u>Čisti dobiček obračunskega obdobja</u>	<u>4.756,95 EUR</u>

Podjetje je ustvarilo 4.756,95 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 2011 izvajalo javno gospodarsko službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, ki jo je v celoti financiral proračun Mestne občine Maribor. Poslovne usmeritve nadzornega sveta podjetja in odločitve vodstva podjetja so se med letom prilagajale 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 31.12.2011**

v EUR

oznaka	besedilo	leto 2011	leto 2010
1	2	3	4
	SREDSTVA	628.570	755.553
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	41.182	75.215
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolg. AČR	10.454	19.563
II.	Opredmetena osnovna sredstva	30.728	55.652
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	583.583	663.284
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	194.844	185.524
V.	Denarna sredstva	388.739	477.760
C.	KRAT. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.805	17.054
	Zabilančna sredstva	63.490.485	49.123.533
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	628.570	755.553
A.	KAPITAL	472.563	467.806
I.	Vpoklicani kapital	22.876	22.876
II.	Kapitalske rezerve	6.475	6.475
III.	Rezerve iz dobička	438.455	432.434
1.	Zakonske rezerve	2.288	2.288
5.	Druge rezerve iz dobička	436.167	430.146
VII.	Čisti dobiček poslovnega leta	4.757	6.021
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	25.496	51.687
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	239	228
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	126.601	219.020
D.	KRAT. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.671	16.812
	Zabilančna obveznosti	63.490.485	49.123.533

**POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
V OBDOBJU OD 1.1 DO 31.12.2011**

v EUR

oznaka	besedilo	leto 2011	leto 2010
1	2	3	3
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	687.084	477.376
D.	SUBVENCije, DOTACIJE	0	424.914
E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	30.398	8.435
F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	717.482	910.725
G.	POSLOVNI ODHODKI	720.344	795.033
I.	Stroški blaga, materiala in storitev	172.499	200.944
2.	Stroški porabljenega materiala	18.544	26.099
a)	stroški materiala	0	13.335
b)	stroški energije	7.160	11.327
c)	drugi stroški materiala	11.384	1.437
3.	Stroški storitev	153.955	174.845
a)	transportne storitve	12.412	13.785
b)	najemnine	37.783	40.217
c)	povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	1.427	2.895
d)	drugi stroški storitev	102.333	117.948
II.	Stroški dela	508.935	575.391
1.	Stroški plač	375.305	425.010
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	47.989	51.597
3.	Stroški drugih zavarovanj	27.584	31.545
4.	Drugi stroški dela	58.057	67.239
III.	Odpisi vrednosti	38.335	16.366
IV.	Drugi poslovni odhodki	575	2.332
H.	DOBIČEK IZ POSLOVANJA	-2.862	115.692
J.	FINANČNI PRIHODKI	8.620	5.582
K.	FINANČNI ODHODKI	0	0
L.	DRUGI PRIHODKI	0	0
M.	DRUGI ODHODKI	1.001	115.187
N.	CELOTNI DOBIČEK	4.757	6.087



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 31.12.2011**

v EUR (brez centov)

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	687.084	477.376
	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	687.084	477.376
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	687.084	477.376
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	424.914
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	30.398	8.435
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	717.482	910.725
	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	720.344	795.033
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	172.499	200.944
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0	0
	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	18.544	26.099
del 40	a) stroški materiala	131		13.335
del 40	b) stroški energije	132	7.160	11.327
del 40	c) drugi stroški materiala	133	11.384	1.437

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	153.955	174.845
del 41	a) transportne storitve	135	12.412	13.785
del 41	b) najemnine	136	37.783	40.217
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	137	1.427	2.895
del 41	č) drugi stroški storitev	138	102.333	117.948
	II. Stroški dela (140 do 143)	139	508.935	575.391
del 47	1. Stroški plač	140	375.305	425.010
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	47.989	51.597
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	27.584	31.545
del 47	4. Drugi stroški dela	143	58.057	67.239
	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	38.335	16.366
43	1. Amortizacija	145	38.233	16.275
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	102	91
	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	575	2.332
44	1. Rezervacije	149	0	0
48	2. Drugi stroški	150	575	2.332
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151		115.692
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	2.862	0
	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	8.620	5.582
	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	154	8.617	0
	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	8.617	0
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	8.617	0
	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	3	5.582
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	3	5.582
	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	0	0
	<i>Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	167	0	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	0	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	0	0
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	0	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	1.001	115.187
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	4.757	6.087
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	0	0
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	0	66
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0	0
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	4.757	6.021
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	17,52	18,96
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

Izračunana povprečna plača na zaposlenega delavca --> 1.785,13 €

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, 30.3.2012



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

SEDEŽ:
Grajska ulica 7, Maribor

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

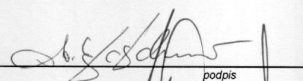
Matična številka pred statusno spremembo: -

**PODATKI IZ IZKAZA BILANČNEGA DOBIČKA / BILANČNE IZGUBE
ZA LETO 2011**

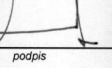
v EUR (brez centov)

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 81	A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	200	4.757	6.021
89	B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA (zmanjšana za pokritje čiste izgube iz kapitalskih rezerv)	201	0	0
del 93	C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK	202	0	0
del 93	Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	203	0	0
del 91	D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	204	0	0
	E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA (206 do 209)	205	0	0
del 92	1. zmanjšanje zakonskih rezerv	206	0	0
del 92	2. zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	207	0	0
del 92	3. zmanjšanje statutarnih rezerv	208	0	0
del 92	4. zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	209	0	0
	F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA (211 do 214)	210	0	0
del 92	1. povečanje zakonskih rezerv	211	0	0
del 92	2. povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	212	0	0
del 92	3. povečanje statutarnih rezerv	213	0	0
del 92	4. povečanje drugih rezerv iz dobička	214	0	0
	G. BILANČNI DOBIČEK (200-201+202-203+205-210)	215	4.757	6.021
	H. BILANČNA IZGUBA (201-200-202+203-205+210)	216	0	0

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Šalamun


podpis

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


podpis

Kraj in datum: Maribor, 30.3.2012

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: -

**PODATKI IZ BILANCE STANJA
na dan 31.12.2011**

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	v EUR (brez centov) Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+032+053)	001	628.570	755.553
	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	41.182	75.215
	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev (004+009)	003	10.454	19.563
	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	10.454	19.563
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	10.454	19.563
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 c) Druga neopredmetena sredstva	008	0	0
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	009	0	0
	II. Opremetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	30.728	55.652
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 opretna osnovna sredstva	014	30.728	55.652
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0	0
del 02, del 04	6. Opremetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	0	0
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opretnih 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 davke	031	0	0
	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	583.583	663.284
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
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	194.844	185.524
del 08, del 12, del 13, del 15, del 18	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0	0
del 08, del 12, del 13, del 15, del 18	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	154.799	67.535
del 08, del 13, del 14, del 15, del 16, del 18	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	40.045	117.989
10, 11	V. Denarna sredstva	052	388.739	477.760
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	3.805	17.054
del 99	Zabilančna sredstva	054	63.490.485	49.123.533
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	628.570	755.553
	A. KAPITAL (057+060+061+067+068-069+070-071)	056	472.563	467.806
	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	22.876	22.876
del 90	1. Osnovni kapital	058	22.876	22.876
del 90	2. Nevpoklicani 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	438.455	432.434
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	436.167	430.146
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	4.757	6.021

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	25.496	51.687
del 96	1. Rezervacije	073	0	0
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074	25.496	51.687
	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	239	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	239	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	239	228
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0	0
	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	126.601	219.020
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	126.601	219.020
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	55.751	131.071
24, del 23, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	70.850	87.949
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	3.671	16.812
del 99	Zabilančne obveznosti	096	63.490.485	49.123.533

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, 30.3.2012

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 nebstvenih 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 zakoniku.

Za poslovno leto je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček 4.757 eur. Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti življenjskih potrebščin za leto 2011, bi izkazala izgubo 4.599 eur.

Predlog razporeditve bilančnega dobička:

čisti dobiček poslovnega leta	4.757 eur
- razporeditev v druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja	4.757 eur

Vodja poslovnega subjekta:
Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

