



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

**PROGRAM
GOSPODARJENJA S
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI**

JP GSZ

2004

S FINANČNIM NAČRTOM

VSEBINA.....	2
PREDSTAVITEV	4
DEJAVNOST GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	4
CILJI GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	4
ZAKONSKE OSNOVE	5
<i>Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.....</i>	5
NALOGE IN CILJI JP GSZ.....	5
PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI.....	7
PREDSTAVITEV PODROČJA	7
<i>Pridobivanje stavbnih zemljišč.....</i>	7
<i>Priprava stavbnih zemljišč.....</i>	7
<i>Opremljanje stavbnih zemljišč.....</i>	7
<i>Prodaja stavbnih zemljišč.....</i>	8
<i>Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči</i>	8
PRIDOBIVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	9
PROJEKTI UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	10
<i>Rt5-SD.....</i>	10
<i>Rt6-KIS.....</i>	11
<i>Rt12-KIS.....</i>	11
<i>Rt7-S.....</i>	12
<i>Rt1-C.....</i>	12
<i>Rt2-C.....</i>	13
<i>Kamnica - Rošpoh.....</i>	14
<i>Ko4-C.....</i>	15
<i>St3-S.....</i>	15
<i>St10-S.....</i>	16
<i>St2-C.....</i>	16
<i>St6-S.....</i>	17
<i>St9-S.....</i>	17
<i>Ta3-C.....</i>	17
<i>Ta5-S.....</i>	18
<i>Ra6-Z.....</i>	18
<i>Ra6-Z, Ta12-Z.....</i>	19
<i>Tel1-KE.....</i>	19
<i>Po4-K, Po5-S.....</i>	20
<i>Po10-S.....</i>	20
<i>Te5-P.....</i>	21
<i>Ta14-P.....</i>	21
<i>Tel3-SD.....</i>	22
PRODAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	23
<i>Podlage.....</i>	23
<i>Program prodaje občinskega stvarnega premoženja – stavbna zemljišča.....</i>	23
STAVBNA PRAVICA.....	26
DRUGE NALOGE IN PROJEKTI	28
EZMOM - IZDELAVA EVIDENCE ZEMLJIŠČ V LASTI MOM.....	28
<i>Prezem stavbnih zemljišč v lasti MOM v upravljanje.....</i>	29
NALOGE S PODROČJA INFORMATIKE.....	30
<i>Izdelava in objava kataloga informacij javnega značaja</i>	30
<i>Pridobivanje podatkovnih podlag.....</i>	30
<i>Programska in strojna oprema.....</i>	31
PRIPRAVA NA PREHOD NA DAVEK NA NEPREMIČNINE.....	31
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)	32

<i>Stare terjatve do leta 1997</i>	32
FINANČNI NAČRT GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI ZA LETO 2004 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR	33
OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI	34
<i>Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)</i>	34
<i>Komunalni prispevek</i>	34
<i>Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč</i>	34
<i>Najemnine – začasni najemi (vrtovi) in drugo</i>	35
<i>Kupnina – Interspar</i>	35
<i>Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar</i>	35
OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI.....	36
<i>REDNI PROGRAMI</i>	36
<i>INVESTICIJE</i>	38
DODATEK 1 - PREGLED PLANIRANIH INVESTICIJ – PRIDOBIVANJE IN PRIPRAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	39

PREDSTAVITEV

Dejavnost gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

Področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči spada med pomembne gospodarske dejavnosti v pristojnosti občine. Zagotavljanje ustreznega obsega urejenih stavbnih zemljišč za javne potrebe in za potrebe zasebnih investitorjev ima neposredni vpliv na razvoj mesta.

Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je za lokalno skupnost pomembna strateška odločitev tako z vidika doseganja ciljev, ki si jih te zastavljajo s sprejemanjem dolgoročnih in srednjeročnih prostorskih razvojnih planov, kot z vidika uresničevanja izvedbenih prostorskih načrtov v katerih se odražajo vse potrebe in pričakovanja tako javnih kot podjetniških in zasebnih investitorjev na področju gospodarstva in negospodarstva.

Gospodarjenje je pomembno tudi z vidika premoženja. Zemljišča je potrebno usposobiti za njihov namen in ob prodaji investitorjem poskrbeti, **da se premoženje ohranja in povečuje, struktura zemljišč pa izboljšuje.**

Obseg in dinamika prihodkov od tega premoženja je neposredno odvisna od vlaganj v to področje. V praksi zadnjih let so bili prihodki praviloma realizirani v večjem obsegu kot odhodki. Razlika se odraža v zmanjšanju premoženja, kar je na daljši rok za Mestno občino Maribor zelo negativen ne nesprejemljiv trend.

Cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

Glavni cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči so naslednji:

- ohranjanje, povečanje in izboljšanje strukture stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- povečevanje prihodkov od tega premoženja
- zagotavljanje urejenih zemljišč za programe, ki so v družbenem interesu lokalne skupnosti
- varovanje prostora (okolja)
- stabiliziranje trga stavbnih zemljišč, preprečevanje zemljiških špekulacij
- zajemanje urbane rente

Pri načrtovanju prodaje (prihodkov) je potrebno na podlagi dosedanjih izkušenj upoštevati predvsem delovanje trga nepremičnin, ki je nepopoln in nepredvidljiv, kar se odraža v neuskkljeni ponudbi in povpraševanju in cenah.

Obseg prihodkov od komunalnega prispevka in od kupnin za prodana zemljišča je neposredno odvisen od obsega interesa investitorjev, ta pa od ponudbe oziroma cen.

Pri prihodkih od gospodarjenja stavbnih zemljišč je potrebno ločiti

- prihodke od uporabe stavbnih zemljišč (NUSZ, najemnine, komunalni prispevek)

- prihodke doseženih s prometom s stavbnimi zemljišči (kupnine)

Prihodki od prodaje zemljišč predstavljajo integralni vir proračuna in se ne vračajo v celoti kot vir za obnavljanje in ohranjanje površin stavbnih zemljišč občine.

Zakonske osnove

S 1. januarjem 2003 je stopil v veljavo Zakon o graditvi objektov in Zakon o urejanju prostora (ZGO ZUreP, Ur.l. RS št. 110/2002), ki je razveljavil specialni Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ Ur.l. RS št. 44/97), ki je do 31.12.2002 urejal to področje..

S tem so uveljavljeni temelji za spremenjen način odtujevanja – prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja; skladno s predpisi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnih financah (Ur.l. RS št. 30/02) in Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občin (Ur.l. RS št. 12/2003), ki podrobneje ureja prodajo.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

Do konca leta 1997 je bilo področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v pristojnosti Sklada stavbnih zemljišč občine Maribor, ko je bil ta ukinjen v skladu s sprejetim zakonom. Premoženje, obveznosti in sredstva sklada je prevzela pravna naslednica, Mestna občina Maribor in sprejet je bil Odlok o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Mestne občine Maribor (MUV št. 31/97). V letu 1998 je potekal postopek formiranja podjetja in so bili s 1. januarjem 1999 zagotovljeni formalni in materialni pogoji za samostojno delovanje podjetja kot javne gospodarske službe za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

V skladu z Zakonom o stavbnih zemljiščih, ki je bil v veljavi do 31.12.2002 so se sredstva za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči zagotavlja v občinskem proračunu.

Naloge in cilji JP GSZ

Temeljna naloga Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je izvajanje strokovno-tehničnih, ekonomsko-organizacijskih, pravnih in drugih nalog za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Mestne občine Maribor, ter gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v korist Mestne občine Maribor z namenom ohranjanja in povečevanja fonda stavbnih zemljišč, zadovoljevanja potreb po stavbnih zemljiščih za strateške investitorje, še zlasti za stanovanjsko gradnjo in objekte družbenega standarda.

Za potrebe investitorjev Javno podjetje pridobiva, menjuje, prodaja in oddaja stavbna zemljišča in skrbi v skladu z občinskimi prostorskimi akti za njihovo pripravo in opremljanje. Skrbeti mora za gospodarno in ekološko neoporečno izrabo prostora, ter ustvarjanje dolgoročnih pogojev prostorskega, družbenega in gospodarskega razvoja.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

- izdaja potrdila o predkupni pravici na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor

- izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka
- sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnega zemljišča
- pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene,
- predlaga vpis lastninske pravice občine v zemljiško knjigo za nezazidana stavbna zemljišča.

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

PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

Predstavitev področja

Program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči obsega dva sklopa:

- program urejanja (pridobivanje, priprava, opremljanje in oddajanje stavbnih zemljišč investitorjem)
- program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

Pridobivanje stavbnih zemljišč

Obsega nakupe zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč za ohranjanje in za povečevanje stvarnega premoženja Mestne občine Maribor, ter tudi nakupe zemljišč za (brezplačno) oddajo v skladu z zakonom in planom občine za investitorje, ki jim MOM dodeli zemljišča brezplačno (neprofitna in socialna stanovanjska gradnja, objekti družbenega standarda idr.).

Posebej je potrebno poudariti strateško pridobivanje stavbnih zemljišč "na zalogo", saj le-to Mestni občini Maribor omogoča dovolj manevrskega prostora pri izvedbi konkretnih projektov, kjer je časovna stiska skorajda pravilo in pridobivanje zemljišč v naglici pomeni neugodnejši finančni izid.

Viri sredstev so kupnine od prodanih zemljišč in namenska sredstva zagotovljena v proračunu (NUSZ, komunalni prispevek, drugo).

Priprava stavbnih zemljišč

Priprava stavbnih zemljišč obsega vse aktivnosti pri pridobivanju prostorske izvedbene dokumentacije, projektno dokumentacijo za opremljanje s komunalnimi vodi, aktivnosti v zvezi s prometom s stavbnimi zemljišči, pridobivanje nadomestnih objektov, preselitve, rušitve, geodetsko in drugo dokumentacijo, izdelavo investicijskega programa opremljanja in druga pripravljala dela. V pripravo so vključena tudi dela, ki jih izvaja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v okviru programa urejanja stavbnih zemljišč.

Sredstva za pripravo prostorske izvedbene dokumentacije se planirajo v proračunskem razdelku 09 (Zavod za prostorsko načrtovanje), ostala sredstva pa v planu Javnega podjetja.

Opremljanje stavbnih zemljišč

Zajema izgradnjo in rekonstrukcijo komunalnih objektov in naprav po programu urejanja stavbnih zemljišč, inženiring storitve za izvedbo, prenos zgrajenih objektov v upravljanje javnim podjetjem in vodenje evidence za potrebe komunalnega prispevka.

Prodaja stavbnih zemljišč

Prodaja stavbnih zemljišč pomeni zaključno fazo. Zemljišča se prodajo ali oddajo investitorjem za njihovo nadaljnjo rabo.

Prenos lastništva je praviloma odplačen, izjemnih primerih, predvidenih z zakonom, pa je lahko tudi neodplačen (neprofitna stanovanjska gradnja).

Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

V programu gospodarjenja so zajete vse aktivnosti v zvezi z upravljanjem evidenc za razne potrebe, med drugim:

- izvajanje javnega pooblastila na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča; del prihodkov iz tega vira, kot tudi ostalih namenskih proračunskih prihodkov je potrebno postopno usmerjati v vire za pridobivanje in urejanje novih zemljišč v skladu s potrebami, oblikovanimi v nacionalnem stanovanjskem programu in programih lokalne skupnosti,
- izvajanje nalog in aktivnosti na področju starih terjatev NUSZ do leta 1997,
- izvajanje upravnih pooblastil v zvezi s predkupno pravico na podlagi Odloka o predkupni pravici in uveljavljanje predkupne pravice,
- izvajanje upravnih pooblastil pri odmeri komunalnega prispevka,
- izvajanje upravnega postopka sprejemanja vlog in izdajanja odločb oz. potrdil,
- pridobivanje oz. izdelava strokovnih podlag za potrebe izvajanja upravnega postopka,
- izdelava strokovnih podlag in sodelovanje v programu opremljanja pri ocenjevanju stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka za potrebe naročnika,
- urejanje oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ, ZGO-1, ZureP-1,
- urejanje služnosti na zemljiščih v občinski lasti za potrebe posameznih uporabnikov,
- aktivnosti v zvezi s prenosom nalog (pravic in obveznosti) ukinjenega Sklada stavbnih zemljišč,
- urejanje zatečenega stanja v zvezi z vknjižbami in nerešenimi spisi, sodelovanje v spornih zadevah, ki potekajo pred sodiščem,
- urejanje lastniškega stanja zemljišč (urejanje zemljiškooknjižnih stanj v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor in vpis lastninske pravice Mestne občine Maribor, izdelava in ažuriranje evidence stavbnih zemljišč za potrebe premoženjske bilance Mestne občine Maribor in za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči),
- priprava strokovnih podlag in predpisov s področja gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- pridobivanje in izdelava informacijskih podlag in virov za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- sodelovanje v raziskovalnih in razvojnih projektih, ki so pomembni z vidika učinkovitega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,

- razvoj informacijskega sistema za potrebe bodočega davka na nepremičnine, priprava strokovnih podatkovnih podlag in strategije prehoda na davek na nepremičnine,
- izdelava parcialnih analiz in strokovnih podlag za potrebe priprave podzakonskih aktov,
- druge naloge na podlagi posebnih naročil.

Pridobivanje stavbnih zemljišč

V letu 2004 načrtujemo nakupe zemljišč predvsem v naslednjih prostorsko planskih območjih:

- Po4-KE, Po5-S (območje med Čufarjevo in Šolsko)
- Rt1-C (Glazija)
- Rt5-SD (Pristan)
- St9-S (območje ob bodoči Dravograjski cesti)
- Ta14-P (območje transportne cone)
- Ta3-C (sprememba zazidalnega načrta C4)
- Te11-KE (gramoznica Dogoše)
- Te5-P (območje proizvodne cone TAM)
- Te2-C, Te3-C (Dobrava)
- Kamnica – Rošpoh
- Po11-S (območje ob vzhodni obvoznici – avtocesti)
- Ta9-P (območje Proletarskih brigad – Ljubljanska)
- St2-C (območje ob Preradovičevi in Koresovi)
- Ko4-C (bivša Opekarna Košaki)

Podrobnejši opis planiranih aktivnosti na navedenih območjih je v poglavju 'Projekti urejanja stavbnih zemljišč'. Finančni načrt pridobivanja in opremljanja stavbnih zemljišč na navedenih območjih je v **Dodatku 1**.

Projekti urejanja stavbnih zemljišč

Urejanje stavbnih zemljišč obsega poleg nakupov še pripravo, opremljanje in oddajanje zemljišč za gradnjo.

V proračunu se izdatki za urejanje stavbnih zemljišč vodijo kot investicije. Deloma gre za nadomeščanje vrednosti premoženja, v primeru povečevanja premoženja pa gre za nove investicije.

Ker je v zadnjih letih na eni strani vedno bolj prisotno dezinvestiranje fonda stavbnih zemljišč, na drugi strani pa se z oživljanjem gospodarstva povečujejo tudi investicije, je načrtovanje in izvajanje nadomeščanja ter povečevanje fonda nezazidanih stavbnih zemljišč strateški cilj nadaljnjemu razvoju.

Finančni načrt pridobivanja in opremljanja stavbnih zemljišč na navedenih območjih je v **Dodatku 1**.

V obdobju letu 2004 se bodo predvidoma odvijale aktivnosti na naslednji lokacijah:

Rt5-SD

Pristan

Izdelana je projektna dokumentacija za komunalno infrastrukturo v delu območja S-8 in Š-8/1 Pristan.

V tekočem letu je predvidena priprava in fizična izgradnja ceste E, delov cest A, B in C ter dokončanje dela Ribiške ceste, v kolikor bo pridobljeno zemljišče za komunalno infrastrukturo. Za predmetno zemljišče trenutno teče postopek razlastitve.



Rt6-KIS**Območje med Strossmayerjevo, Koroško Prežihovo in Gosposvetsko ulico**

Izdelane so strokovne podlage za ureditveni načrt dela območja S-8. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči sodeluje pri aktivnostih v zvezi z urejanjem stavbnih zemljišč v predmetnem kareju.

**Rt12-KIS****Bezenškova 3**

V skladu z lokacijskim načrtom za izgradnjo zahodne obvoznice je predvidena odstranitev objekta v Bezenškovi ulici 3, vključno s predhodno pridobitvijo projektne in upravne dokumentacije.

Rt7-S**Območje med Kočevarjevo, Smetanovo, Kosarjevo in Koroško cesto**

Sočasno z izdelavo lokacijskega načrta za del območja S-8 bo izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč na osnovi pridobljenih idejnih projektov za komunalno in energetska infrastrukturo.

**Rt1-C****Garaža Glavni trg**

Izdelana je lokacijska dokumentacija in delilni načrt. Načrtujejo se aktivnosti v zvezi s pripravo javnega razpisa za dodelitev stavbne pravice za gradnjo garažne hiše (do 50 let).

Glazija

V načrtu je nakup zemljišča.



Rt2-C

»Linearni objekt« - specialistična zobozdravstvena ambulanta.



V letu 2004 je v načrtu priprava za prodajo zemljišča za B fazo.

Poslovno stanovanjski objekt ob Titovi ulici

V načrtu so pripravljala dela (strokovne podlage za območje Titova-kneza Koclja).



Kamnica - Rošpoh



V načrtu je nakup in priprava nadomestnih zemljišč za vrtničkarje v Vrbanskega platoja.

Ko4-C

V načrtu je menjava zemljišč.

**St3-S****Sokolska ulica**

Aktivnosti v zvezi s pripravo stavbnih zemljišč na tem območju se bodo nadaljevale, ko bo znan kratkoročni investicijski namen.

St10-S**Območje bivšega studenškega pokopališča**

Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št.110/02) predpisuje sprejem le tistih lokacijskih načrtov, ki imajo resen kratkoročen investicijski namen. Aktivnosti se bodo nadaljevale, ko bo znan investitor.

St2-C**Območje med Dravograjsko in Preradovičevo**

V načrtu je izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč v skladu s sprejetim in dopolnjenim zazidalnim načrtom.



St6-S

Območje med Dravograjsko in Cesto proletarskih brigad

V planu je priprava in prodaja zemljišč. V skladu s sprejetim zazidalnim načrtom bo izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč.



St9-S

Območje zahodno od bodoče Dravograjske ceste.

V planu je pridobivanje stavbnih zemljišč v predmetnem območju.

Ta3-C



V planu je nadaljevanje aktivnosti za prodajo zemljišč. V izdelavi je sprememba in dopolnitev zazidalnega načrta za del centralne cone Ta3-C (površine med Titovo cesto, Pobreško cesto in železnico).

Predviden je priključek nove ceste ob železnici na Titovo cesto v južnem delu območja (potrebna je denivelacija pločnika in kolesarske steze ob Titovi cesti, predstavitev komunalne in energetske infrastrukture in omrežja zvez, ki poteka ob Titovi cesti).

Ta5-S**Mladinski kulturni center - Pekarna**

Sočasno z ureditvenim načrtom bodo izdelani idejni načrti za komunalno in energetska infrastrukturo ter izdelan program opremljanja.

**Ra6-Z****Del območja med vznožjem Pohorja, Lackovo cesto, kompleksom Habakuka in Betnavskim gradom**

V planu je izdelava programa opremljanja.

Ra6-Z, Ta12-Z

V planu je izdelava študije variant trase južne obvoznice na odseku Kardeljeva - Tržaška cesta.



Te11-KE

Gramoznica Dogošë



V načrtu je Pridobivanje stavbnih zemljišč.

Izdelan je ureditveni načrt za revitalizacijo gramoznice po končani eksploataciji. Predvidena je ureditev cone za gradbeno dejavnost. Ureditveni načrt omogoča ureditev območja in izvedbo skupne infrastrukture.

Izvedene bodo meritve in izračun volumna izkopa na območju uporabe gramoznice.

Po4-K, Po5-S**Območje med Čufarjevo, Šolsko**

Za sprejet zazidalni načrt je potrebno pridobiti potrebna stavbna zemljišča za izgradnjo komunalne in energetske infrastrukture in izdelati program opremljanja.

**Po10-S****Območje južno od bodoče Puhove, vzhodno in zahodno ob Ulici Veljka Vlahoviča**

V skladu s termiskim planom programa opremljanja je predvidena postopna izgradnja komunalne in energetske infrastrukture.

Te5-P**Območje proizvodne cone TAM**

V skladu z izdelanim programom opremljanja stavbnih zemljišč se bodo izvajale potrebne aktivnosti (menjava zemljišča, komasacije, izdelava projektne dokumentacije za komunalno in energetske infrastrukturo).

**Ta14-P****Območje transportne cone**

V planu je nakup zemljišča, priprava ter izgradnja komunalne in energetske infrastrukture za Industrijsko cesto ter nakup in priprava zemljišča za cesto na Ledino.

Te13-SD**Dobrava**

V planu je nakup in
priprava stavbnega
zemljišča.



PRODAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Podlage

Stavbna zemljišča javno podjetje prodaja na podlagi Zakona o lokalni samoupravi, Zakona o urejanju prostora, Zakona o javnih financah in na podlagi Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

Pri prodaji občinskega stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč Javno podjetje upošteva vse postopke, ki jih predpisuje navedena zakonodaja.

Stvarno premoženje se prodaja odplačno na podlagi sprejetega plana prodaje.

Javno podjetje prodaja stavbna zemljišča z neposredno pogodbo, kadar se prodajajo manjša zemljišča t.i. funkcionalne zaokrožitve oz. do ocenjene vrednosti 2.000.000,00 SIT (brez DDV) ter večja zemljišča na podlagi javne dražbe, kakor je predvideno z zgoraj navedenimi predpisi.

Brezplačno odtujevanje je mogoče samo v primerih, posebej določenih z zakonom. Tukaj gre predvsem za prenose zemljišč na Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor za potrebe neprofitne stanovanjske gradnje.

Program prodaje občinskega stvarnega premoženja – stavbna zemljišča

Letni program prodaje stvarnega premoženja obsega vrsto in obseg prodaje.

Vrsta prodaje stvarnega premoženja so zemljišča. Ocenjen obseg prodaje zemljišč se določi v proračunskih prihodkih od prodaje zemljišč.

Odtujitev premoženja je odplačna.

S prodajo zemljišč se premoženje, ki ga ima občina v obliki stvarnega premoženja sicer lastniško odtuja, vrednostno (kapital) pa se pri odplačni prodaji ohranja oz. obrača – praviloma se izboljšuje in povečuje.

Posamezni program vsebuje:

1. opredelitev ciljev prodaje in razloge s katerimi se utemeljuje, da bodo s prodajo ti cilji doseženi;
2. pravni temelji prodaje;
3. opis predmeta prodaje;
4. opredelitev metod prodaje z utemeljitvijo ustreznosti dosege izbranega cilja glede na optimalnost doseganja ciljev, enakopravnost ponudnikov, transparentnost postopkov prodaje;
5. obrazložitev pripravljanih dejanj (določitev vrednosti – ocenitev ZRev);
6. predvideni postopek realizacije pravnega posla.

Program prodaje obsega zemljišča na poselitvenem območju mesta Maribor in sicer območja centralnih dejavnosti (C), poslovnih dejavnosti (P), za potrebe komunalnih in energetskih dejavnosti (KE) za potrebe stanovanjske gradnje (S in SD), v naslednjih prostorsko planskih enotah:

	OBMOČJE	PPE	Predvidena vrednost
1	Rotovž-Pristan (vzhodno od kopališča Pristan)	Rt 5-SD	6.500.000
2	Središče mesta (vzhodno ob Titovi cesti)	Rt 1-C	2.200.000
3	Območje Mlinske (nasproti avtobusne postaje)	Rt 2-C	5.600.000
4	Območje Hidromontaže	Rt 9-S	6.600.000
5	Območje med Koroško cesto in Gosposvetsko cesto	Rt6-KIS, Rt7-S	2.700.000
6	Vogal Ljubljanske ceste in Ceste proletarskih brigad	Ta 9-P	8.600.000
7	Območje transportne cone (južno in vzhodno od TC Rutar)	Ta 14-P	30.000.000
8	Območje Europarka - C4 (južno od Evroparka)	Ta 3-C	8.600.000
9	Območje Engelsova, Šarhova (ob atletskem stadionu)	St 5-S	3.200.000
10	Območje zahodno in vzhodno ob bodoči Dravograjski cesti	St 9-S	21.700.000
11	Območje med Dravograjsko cesto in C. Proletarskih brigad	St 6-S	32.700.000
12	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča - severovzhod	Po 6-S	4.300.000
13	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 5-S	4.300.000
14	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 4-KE	3.200.000
15	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča - jugovzhod	Po 10-S	8.700.000
16	Območje Greenwicha	Po 3-S	2.100.000
17	Območje južno od Belokranjske ulice	Po 12-S	2.100.000
18	Območje južno in severno od Lackove ceste - Radvanje	Ra 4-S	3.200.000
19	Območje Rožna dolina - Radvanje	Ra 5-S	3.200.000
20	Območje zahodno od Ptujске ceste	Te 2-C	6.500.000
21	Območje poslovne cone TAM	Te 5-P	10.900.000
22	Območje južno od Ptujске ceste	Te 6-C	22.700.000
23	Območje severno od Ptujске ceste	Te 3-S	3.200.000
24	Območje vzhodno od Ptujске ceste	Te 7-S	3.200.000
25	Območje zahodno od Zagrebške ceste	Te1-P, Te4-SD	3.200.000
26	Območje Brezja	Br 3-S	2.100.000
27	Opekarna Košaki	Ko 4-C	15.200.000
28	Vzhodno od Šentiljske ceste	Ko 2-S	3.200.000
29	Zahodno od Šentiljske ceste	Ko 3-SD	3.200.000
30	Industrijska cona Melje	Me 1-P, Me3-SD	2.100.000
31	Območje jugozahodno od gasilskega doma Kamnica		1.500.000
32	Poslovni center Malečnik		3.200.000
33	zaokrožitve gradbenih parcel na poselitvenih in izvenposelitvenih območjih		6.000.000
34	prodaja zemljišč za potrebe izgradnje avtoceste in obvoznice		4.300.000
	SKUPAJ		250.000.000

Konkretna cena zemljišč bo odvisna od ocenjene vrednosti in tržnih razmer v času prodaje.

Konkretna prodaja je odvisna od povpraševanja in se ureja s programom posamezne prodaje.

Predvideva se prodaja ali menjava zemljišča v območju (St 6-S) za zaokrožitev gradbenega kompleksa za izgradnjo sakralnega centra. Za potrebe poslovnih dejavnosti se prodaja zemljišče v poslovnem kompleksu Bohova (Ta 14-P).

Nadalje so predvidene večje prodaje in menjave zemljišč na Teznu ob Zagrebški cesti (Te2-C), na Studencih (St 6 in St 9), v Košakih (Ko4-C), ob Hidromontaži (Rt9-S).

V primeru izpolnitve pogoja pridobitve gradbenega dovoljenja se predvideva dokončna realizacija prodaje v Ta3-C (območje C4).

Vse ostale prodaje se bodo vršile glede na interes strank v okviru naštetih območij v zgornji tabeli.

Neodplačno lahko občina prenese zemljišče na drugo osebo, če je to dovoljeno po posebnem zakonu. Pri neodplačni prodaji se za znesek vrednosti zmanjša premoženjska bilanca stavbnih zemljišč MOM.

Obrazložitev:

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

Obseg ponudbe primernih zemljišč za različne vrste dejavnosti ne sledi potrebam in povpraševanju uporabnikov ne po obsegu, ne po urejenosti, ne po cenah. Skrčen obseg ponudbe je posledica dejstva, da že več let ni pomembnejših vlaganj v nakupe in urejanje novih stavbnih zemljišč za namene prodaje in v naraščajočem povpraševanju.

Prodajo stvarnega premoženja in kapitalskih deležev ureja Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnih financah (Ur.l. RS št. 30/02) in Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občin (U.l. RS št. 12/03).

Nove investicije (povečanje) ali odtujevanje (zmanjševanje) namenskega premoženja se določi z letnim proračunom (razlika med prihodki od prodaje in odhodki za investicije v gospodarjenje s stavbnimi zemljišči). Prihodki od prodaje so namenski in se skladno z razvojnim programom praviloma usmerjajo v ohranjanje in obnavljanje namenskega premoženja.

V primeru sprememb pri načrtovanem obsegu prihodkov od prodaje, je za uskladitev bilance stanja potrebno uskladiti tudi obseg načrtovanih odhodkov za nadomestne nakupe in urejanje novih zemljišč.

Kriteriji programa prodaje

Program prodaje zemljišč se bo prioritarno usmerjal v zazidalna in ureditvena območja, ki so že delno ali pretežno komunalno urejena, v območja kjer je interes, da se čimprej dokončajo že pričete gradnje in v območja, kjer je izkazano večje povpraševanje investitorjev, ki zagotavljajo (so)financiranje izgradnje manjkajoče komunalne infrastrukture ali na lokacije, kjer obstaja interes za zamenjavo in v območja PUP (urbanistični red) z razdrobljenimi zemljišči in za potrebe zaokrožitev funkcionalnih zemljišč.

Prodaja zemljišč se bo izvajala v skladu s prostorsko urbanistično politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prodaja bo po obsegu, strukturi in dinamiki sledila programu pridobivanja in obnavljanja stavbnih zemljišč.

Obsega in vrste prodaje stavbnih zemljišč ni možno zanesljivo napovedovati oz. načrtovati še posebej ne po posameznih lokacijah ali parcelah, saj je pretežni del prometa vezan na ponudbo primernih zemljišč in na interes investitorjev.

Obseg prodaje stavbnih zemljišč za leto 2004 je v proračunski postavki - prihodki od prodaje stavbnih zemljišč – načrtovan v višini 1,1 milijarde SIT.

Kupnina 850 milijonov SIT od prodaje zemljišča v Ta3-C (C4) bo realizirana, ko bodo sprejete spremembe zazidalnega načrta in ko bo investitor pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo bodočega objekta.

STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica je nov pravni termin v našem pravnem sistemu, definirana v 256 čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ – Ur. l. RS št. 87/2992) kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ima pravno naravo pravice na tuji stvari.

Zaradi potreb parkiranja v mestnem središču bo Javno podjetje pripravilo javni razpis za dodelitev stavbne pravice za gradnjo garažnih hiš za obdobje 50 let na navedenih lokacijah:

- Trg svobode



- Glavni trg



- Ljudski vrt



Javno podjetje bo po končanem javnem razpisu z najugodnejšim ponudnikom sklenilo pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

Pogodba bo vsebovala vse bistvene elemente:

1. zemljiškoknjižna označba vseh nepremičnin s statusom javnega dobra,
2. ime osebe oz. firme, v čigar korist se ustanavlja stavbna pravica kot posebna raba javnega dobra,
3. določitev odškodnine za stavbno pravico,
4. čas trajanja stavbe pravice, predlog je 50 let
5. določitev stavbne pravice za postavitvev oz. zgraditev objekta pod površino trga oz. dela ceste.

Na podlagi navedene listine se bo vknjižila stavbna pravica v zemljiški knjigi.

DRUGE NALOGE IN PROJEKTI

EZMOM - Izdelava evidence zemljišč v lasti MOM

Projekt izdelave evidence stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor je že izveden v delu, ki se nanaša na zemljišča, ki so bila v bilanci ukinjenega Sklada stavbnih zemljišč ali pa so bila predmet prometa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči od ukinitve Sklada naprej. Ta zemljišča obsegajo približno 15% vseh zemljišč v lasti Mestne občine Maribor.

Vsebinsko in tehnično mnogo obsežnejši del projekta je evidentiranje preostalih 85% zemljišč, predvsem zaradi neurejenih zemljiškoknjižnih stanj in pomanjkljivih podatkovnih podlag. Eden od temeljnih problemov je ta, da niso znani vsi pravni predhodniki Mestne občine Maribor. Šele, ko bo izdelan seznam vseh pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor in pridobljene vse pravne podlage, ki dokazujejo lastništvo, bo mogoča izdelava celotne evidence zemljišč v lasti MOM in tudi vpis lastninske pravice.

Predvideva se, da bo v letu 2005 končan prenos zemljiške knjige v elektronsko obliko, kar bo skupaj z ugotovljenimi pravnimi predhodniki MOM omogočilo dokončen prenos vseh predmetnih zemljišč v last MOM.

Aktivnosti na področju evidentiranja stavbnih zemljišč se bodo iz zgoraj navedenih razlogov odvijale predvsem na naslednjih področjih:

- **Izdelava registra pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor** in vpis lastninske pravice na premoženju, ki je last le-teh. Dela bodo potekala (in so že potekala v lanskem letu) v tesnem sodelovanju z Službo za splošne in pravne zadeve ter Službo za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov Mestne občine Maribor. V letu 2004 se predvideva dokončanje registra, kar bo v letu 2005 omogočilo dokončno izdelavo evidence zemljišč v lasti MOM.
- **Evidentiranje lastništva zemljišč**, ki so bila predmet obravnave Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (ne nujno predmet prometa z zemljišči).
- V sodelovanju z Mestno občino Maribor **izdelava evidence javnega dobra**, ki ni sestavni del evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor.
- **Izdelava modela vrednotenja zemljišč**. Zgolj tehnična evidenca namreč še ne omogoča učinkovitega gospodarjenja. Določena zemljišča v lasti MOM bodo predmet prometa na trgu nepremičnin, zato je premišljen sistem vrednotenja ključnega pomena pri gospodarni rabi premoženja.

Za izvedbo omenjenih aktivnosti so potrebne kvalitetne podatkovne podlage. V letu 2003 je Javno podjetje pričelo z vrsto projektov, ki bodo v letu 2004 privedle do pridobitve potrebnih podatkovnih osnov:

- **Izdelava preglednih načrtov dejanske rabe zemljišč v Mariboru**. Zaradi neskladja med uradnimi podatki o namembnosti in dejansko rabo zemljišč prihaja do številnih nejasnosti in zamud pri postopkih. Pregledne grafične karte dejanske rabe zemljišč bodo te nejasnosti odpravile. Pričetek izdelave je bil v letu 2003, v letošnjem letu je predviden zaključek del in pričetek uporabe podatkov.

- **Izdelava registra nezazidanih stavbnih zemljišč.** Novi ZGO-1 v svojem 218. členu določa način obračuna nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ter kot pogoj navaja izdelan register nezazidanih stavbnih zemljišč. Register pa je razen za namene obračunavanja NUSZ potreben in uporaben tudi za druge namene gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Zaključek del je predviden v prvi polovici leta 2004.
- Dejansko stanje na terenu je osnova za številne odločitve, zato je terenski ogled sestavni del mnogih postopkov. Obenem pa je ta del najbolj časovno zahteven, zato predvidevamo, da bomo z uporabo kvalitetnih ortofoto posnetkov Maribora racionalizirali porabo delovnega časa. V letu 2004 predvidevamo v sodelovanju z Mestno občino Maribor, Zavodom za prostorsko načrtovanje in drugimi zainteresiranimi institucijami pridobitev **visokoločljivih ortofoto posnetkov v merilu 1:1000**. Pridobljene podatkovne podlage bodo seveda uporabne za širok spekter namenov.

Navedena opravila in naloge bodo predvidoma v letu 2005 privedla do dokončne vzpostavitve premoženjske bilance Mestne občine Maribor.

Prevzem stavbnih zemljišč v lasti MOM v upravljanje

V skladu s 15. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV 31/1997) je potrebno vsa zemljišča po zaključnem računu ukinjenega Sklada stavbnih zemljišč za leto 1997 prenesti v upravljanje Javnega podjetja. Zaradi neurejenih evidenc tega do sedaj ni bilo mogoče izvesti.

V letih 2002 in 2003 je Javno podjetje izdelalo ažurne evidence na podlagi zaključnega računa Sklada stavbnih zemljišč iz leta 1997, kar omogoča prenos teh zemljišč v upravljanje Javnemu podjetju v skladu z navedenim Odlokom.

V sodelovanju z ustreznimi oddelki na Mestni občini Maribor je bil v februarju leta 2004 Mestnemu svetu podan predlog za prenos predmetnih zemljišč v upravljanje Javnemu podjetju, ki ga Mestni svet sprejel.

V letu 2004 je predviden podpis pogodbe o upravljanju, s katerim bo prenos zemljišč v upravljanje Javnega podjetja formalno zaključen.

Prenos je nujen zaradi **racionalizacije dela**, saj se trenutno več časa porabi za usklajevanje evidenc Javnega podjetja in Mestne občine, kot pa za samo ažuriranje stanja. Gre torej za povsem nepotrebno podvajanje dela, še posebej, če upoštevamo, da promet z zemljišči dejansko izvaja Javno podjetje in je torej več kot smiselno, da tudi knjigovodsko – računovodske postopke v zvezi s tem izvaja Javno podjetje.

Naloge s področja informatike

Izdelava in objava kataloga informacij javnega značaja

V letu 2003 je pričel veljati Zakon o dostopu do informacij javnega značaja, ki ureja postopek, ki vsakomur omogoča prost dostop do informacij javnega značaja, s katerimi razpolagajo državni organi, organi lokalnih skupnostim, javne agencije, javni skladi in druge osebe javnega prava, nosilci javnih pooblastil in izvajalci javnih služb.

V skladu s tem zakonom je potrebno do 1.9.2004 izdelati katalog informacij javnega značaja, imenovati pooblaščen osebe za urejanje tega področja in izdajanje informacij, javno objaviti katalog in vzpostaviti sistem, ki bo omogočal posredovanje informacij.

Javno podjetje bo seveda te zakonske zahteve v roku v celoti izpolnilo.

Pridobivanje podatkovnih podlag

Kvalitetni podatki so bistven del uspešnega poslovanja, zato bo tudi v letu 2004 temu področju posvečena ustrezna pozornost. Predvidena je izvedba naslednjih nalog oz. opravil:

- **Redno posodabljanje podatkov zemljiškega katastra**, tako atributnih kot grafičnih. Delavci Javnega podjetja bodo imeli tako na razpolago najnovejša zemljiškokatastrska stanja brez stalnih preverjanj na Geodetskem zavodu.
- Redno posodabljanje drugih podatkovnih zbirk, kot so IPIS, IBON, TIS.
- V letu 2004 je predvidena **priključitev na on-line računalniško povezavo s podatkovno bazo Geodetske uprave RS**. Neposredna priključitev na to bazo bo omogočala vpogled v vsakokratno najnovejše stanje zemljiškokatastrskih podatkov, brez periodičnih posodabljanj na strani Javnega podjetja. Priključitev bo predvidoma izvedena v prvi polovici leta 2004, vendar na sam rok izvedbe Javno podjetje nima vpliva, ker je odvisen predvsem od Geodetske uprave RS.
- V letu 2004 je predvidena tudi **priključitev na bazo podatkov zemljiške knjige**, kar bo odpravilo potrebo po fizičnem obiskovanju zemljiške knjige in s tem pospešilo postopke, ki so vezani na pridobivanje zemljiškoknjžnih podatkov. Priključitev je predviden v drugi polovici leta 2004, ker je potrebno predhodno sprejeti še zakonsko podlago za dostop do zemljiškoknjžnih podatkov. Iz tega razloga na rok izvedbe priključitve Javno podjetje nima vpliva.

Druge podatkovne podlage so navedene in obrazložene v drugih delih tega programa:

- Ortofoto posnetki Maribora v merilo 1:1000
- Izdelava preglednih slojev dejanske rabe zemljišč
- Izdelava registra nezazidanih stavbnih zemljišč

Programska in strojna oprema

Informacijska infrastruktura je pri sodobnem poslovanju ključnega pomena, zato je potrebno zanjo nameniti ustrezen del sredstev. Javno podjetje je v preteklih letih uspešno izvedlo temeljno izgradnjo informacijske infrastrukture, ki zajema tako strojno kot programsko opremo.

V letu 2004 zato večje investicije v to področje niso predvidene. V načrtu je predvsem posodobitev programske opreme na področjih, kjer je obstoječa že zastarela, ter posodobitev oz. zamenjava dotrajane ali zastarele računalniške strojne opreme.

Intenzivne aktivnosti bodo potekale predvsem na področju uvajanja uporabe že pridobljene programske opreme. Uvajanje določenih programskih produktov je namreč zelo zahtevna naloga, saj zahteva spremembo delovnih navad in miselnosti zaposlenih, zato lahko poteka tudi več let. Sem sodi predvsem:

- dokončno uvajanje že nabavljenega dokumentnega sistema
- polnjenje elektronske podatkovne baze z že obstoječimi dokumenti
- usposabljanje zaposlenih za delo s sodobnimi programi za delo z grafičnimi sloji
- uvajanje zaposlenih v uporabo spletnih aplikacij, ki omogočajo dostop do podatkov na MOM

Priprava na prehod na davek na nepremičnine

V letu 2006 je v Republiki Sloveniji predvidena uvedba davka na nepremičnine, ki bo v celoti nadomestil funkcijo sedanjega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). Javno podjetje kot nosilec evidentiranja in vodenja praktično vseh postopkov za potrebe NUSZ predvideva, da bo njegovo sodelovanje potrebno tudi pri operativnih opravilih po uvedbi davka na nepremičnine. Glavna teža pridobivanja podatkov in vrednotenja nepremičnin bo sicer na Geodetski upravi RS, vendar bo poznavanje lokalnih posebnosti in problematike, ki ga Javno podjetje ima, zagotovo bistveno pripomoglo k učinkovitemu delu na tem področju.

Pri načrtovanju davka na nepremičnine izvaja država enotno akcijo, v katero pa občine do sedaj še niso bile zadovoljivo vključene. Nastalo stanje zahteva organizirano ukrepanje občin za zagotovitev mehkega in varnega prehoda iz sistema NUSZ v sistem davka na nepremičnine. Takšen prehod je na eni strani v interesu občin, ki bi si z aktivno vlogo in ažuriranjem evidenc o nepremičninah zagotovile vsaj podobne prihodke, kot jim jih danes zagotavlja NUSZ, na drugi strani pa je jasno izkazan interes države, ki ji sodelovanje občin zagotavlja implementacijo še enega segmenta davčne reforme.

Na osnovi poznavanja osnov bodočega sistema obdavčenja jasno izhaja tudi interes občin za aktivno vlogo pri pripravi evidenc na nov sistem obdavčenja. Pa se glas občin žal ne sliši. Zato je po mnenju Javnega podjetja čas za koordinirano akcijo, ki bi morala dati naslednje rezultate:

- Usklajeno akcijo poenotenja občinskih evidenc o nepremičninah in njihove povezave z državnimi evidencami
- Enotno metodologijo urejanja občinskih evidenc o nepremičninah
- Enoten in koordiniran nastop občin pri sooblikovanju pogojev za izvajanje prostorske politike v občinah

V tem smislu je Javno podjetje v sodelovanju z izvajalci projekta evidentiranja nepremičnin v RS in podporo župana sprožilo naslednje:

- Aktivnosti, potrebne za ustanovitev delovne skupine na nivoju vlade RS za potrebe implementacije davka na nepremičnine, ki bi jo poleg predstavnikov SOS-a sestavljali še predstavniki Geodetske uprave RS, predstavniki MOPE in MF. Tako sestavljena skupina bi lahko izkazala jasen interes in s koordiniranimi akcijami omogočila hitro in učinkovito ukrepanje.
- Aktivnosti za vzporedno ustanovitev delovne skupine »NEPREMIČNINE«, ki bi jo ustanovil SOS in ki bi se s problematiko ukvarjala sistemsko in permanentno. Področje, ki ga pokriva delovna skupina bo celotno področje urejanja nepremičnin v občinah – od urejanja evidenc o nepremičninah do upravljanja z nepremičninami in usmerjanja aktivne prostorske politike v občinah.

NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)

V smislu skorajšnjega prehoda na davek na nepremičnine je potrebno v letu 2004 zaokrožiti podatkovne vire, ki bodo omogočili povečanje izplena NUSZ, ter bodo obenem predstavljali podlago za določanje kriterijev za obračun davka na nepremičnine.

V preteklih letih je bil poudarek na posodobitvi strojne opreme ter razvoju in posodobitvi programske opreme, ki je potrebna za učinkovito upravljanje na področju NUSZ. Te naloge so v pretežni meri zaključene ter je ustvarjena potrebna infrastruktura, ki bo imela svojo funkcijo tudi v okviru davka na nepremičnine.

V letih 2004 in 2005 bo poudarek na terenskem zajemu konkretnih podatkov, ki bodo podlaga za izstavitev odločb do sedaj še nezajetim zavezancem za NUSZ. V mesecu maju 2004 bo predvidoma končan projekt LREST Geodetske uprave RS, na katerem temelji kataster stavb, ki je podlaga za obračun davka. Podatki, pridobljeni v tem projektu, niso dovolj precizni, da bi omogočali določitev parametrov za izstavitev odločb konkretnim zavezancem, zato jih bo potrebno dopolniti z obravnavo vsakega posameznega primera na terenu.

Iz navedenih razlogov bo v letu 2004 na področju NUSZ prevladoval strošek dela in kadrov, ter bo bistveno manj vlaganj v tehnologijo, kot je bilo to v preteklih letih. Po predvidevanjih bi bilo mogoče že v prvi polovici leta evidenco zavezancev za NUSZ dopolniti z manjkajočimi podatki ter tudi na ta način nadomestiti izpad iz naslova NUSZ zaradi spremembe zakonodaje v zvezi s koriščenjem struge reke Drave.

Stare terjatve do leta 1997

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2003 opravilo številne aktivnosti s ciljem razčistiti terjatve iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki so nastale do konca leta 1997 pri pravnih osebah, za katere je bil uveden stečajni postopek, terjatve pa prijavljene v stečajno maso.

Rezultat teh aktivnosti je predlagan odpis terjatev iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bil na seji Mestnega sveta potrjen v okviru predloga sklepov centralne inventurne komisije. Potrjeni so bili odpisi terjatev iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 306.183.335,83 sit. **V letu 2004 se bodo nadaljevale aktivnosti razreševanja starih terjatev.**

FINANČNI NAČRT GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI ZA LETO 2004 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR

Konto pr. Post.	AP P	SP	Opis	REBALANS 2003	REALIZACIJA 2003	PLAN 2004	IND. 7:5	IND. 7:6
1	2	3	4	5	6	7	8	9
PRIHODKI								
PRIHODKI SKUPAJ				3.418.986.247	3.116.897.778	4.104.986.247	120,1	131,7
703			Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč	2.580.000.000	2.231.729.727	2.460.000.000	95,3	110,2
7141			Komunalni prispevek	370.000.000	393.066.818	300.000.000	81,1	76,3
7221			Kupnine – prodaja stav. zemljišč	234.000.000	248.582.607	250.000.000	106,8	100,6
7103			Najemnine	20.000.000	28.532.379	30.000.000	150,0	105,1
7221			Kupnine – Interspar	0	0	850.000.000		
70			Neporabljena sredstva iz leta 1998 – kupnine Interspar (C4)	214.986.247	214.986.247	214.986.247	100,0	100,0
ODHODKI								
1901			ODHODKI SKUPAJ	538.354.500	507.629.250	966.603.247	179,6	190,4
8610		07	REDNI PROGRAMI	190.925.500	180.087.161	192.517.000	100,8	106,9
	00		Delo strokovnih služb	126.325.500	118.879.807	138.118.000	109,3	116,2
	01		Izdelava registra zemljišč	11.000.000	11.657.600	5.350.000	48,6	45,9
	02		Stroški pobiranja NUSZ	50.600.000	47.559.769	48.009.000	94,9	100,9
	03		Program izterjave NUSZ	3.000.000	1.989.985	1.040.000	34,7	52,3
		11	INVESTICIJE	347.429.000	327.542.089	774.086.247	222,8	236,3
1632	00		Ureditev območja C4 - Center Drava	329.000	0	214.986.247		
1636	00		Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	319.573.217	306.912.498	530.000.000	165,8	172,7
			Nakupi zemljišč	263.607.576	260.689.967	346.000.000	131,3	132,7
			Priprava zemljišč	55.965.641	46.222.531	184.000.000	328,8	398,1
1636	01		Poravnava nerešenih odškodnin	2.526.783	2.526.783	5.000.000	197,9	197,9
1637	00		Posodobitev evidenc NUSZ	25.000.000	18.102.808	24.100.000	96,4	133,1

OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Koncesnina kot nadomestilo za izkoriščanje reke Drave

Ocena prilivov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2004 temelji na predvidenih učinkih spremenjene zakonodaje, ki so vplivali na nižji obseg realizacije že v preteklem letu.

Delno bo nastali izpad možno nadomestiti z dosledno izterjavo dolžnikov, z dopolnjevanjem evidenc z novimi zavezanci in z zvišanjem vrednosti točke.

V skladu z 218. členom Zakona o graditvi objektov v letu 2004 ni možno več odmerjati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte javne gospodarske infrastrukture (kanal Drave, elektrarna Mariborski otok, plinovodi, daljnovodi ter trafo postaje).

Tako bo v letu 2004 izpadlo zaradi zgoraj navedenega vzroka cca. 900 mio SIT. Iz vsega navedenega bo Mestna občina Maribor prejela le koncesnino v višini cca. 160 mio SIT od Dravskih elektrarn Maribor kot nadomestilo za izkoriščanje reke Drave.

Komunalni prispevek

Ocena prilivov iz naslova komunalnega prispevka za leto 2004 je narejena na podlagi znanih trendov povečevanja prilivov od leta 2003 in predvidene rasti cen v letu 2004. Tu niso upoštevani občasni večji prilivi komunalnega prispevka, ki so rezultat prijave večjih investicij in jih je težko v naprej napovedovati.

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

Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč

Program prodaje zemljišč se bo prioritarno usmerjal:

- v zazidana in ureditvena območja, ki so že delno ali pretežno komunalno urejena in na lokacije kjer je interes, da se zaključi območje gradnje
- nadalje v območja kjer je izkazano večje povpraševanje investitorjev, ki zagotavljajo (so)financiranje izgradnje manjkajoče komunalne infrastrukture
- na lokacije kjer obstaja interes za zamenjavo v območju PUP (urbanistični red) z razdrobljenimi zemljišči in za potrebe zaokrožitve funkcionalnih zemljišč.

Prodaja zemljišč se bo izvajala v skladu s prostorsko urbanistično politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prodaja bo po obsegu, strukturi in dinamiki sledila programu pridobivanja in obnavljanja stavbnih zemljišč.

Obsega in vrste prodaje ni možno zanesljivo napovedovati še posebej ne po posameznih lokacijah in parcelah, saj je pretežni del prometa vezan na interese investitorjev.

Najemnine – začasni najemi (vrtovi) in drugo

V strukturi prilivov iz tega naslova je delež prilivov najemnin od zemljišč za vrtove v upadanju zaradi pomanjkanja oziroma upadanja razpoložljivih lokacij za te namene.

Nadomestni vir, ki bo naslednjih pet let nadomeščal omenjeni izpad je najemnina za zemljišče na območju Te 11 – KE (gramoznica Dogoše). V gramoznici ima najemnik objekte za proizvodnjo (betonarna, separacija in drobilnica) ter svoj poslovni objekt.

Pogodba o najemu je bila sklenjena v letu 2003.

Kupnina – Interspar

Sklenjena je pogodba za prodajo komunalno urejenega zemljišča za izgradnjo objekta poslovno-trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor. Prihodek iz tega naslova je bil v proračunu načrtovan že v letu 2002, vendar zaradi zapletov pri spremembi zazidalnega načrta do sprostitve kupnine iz depozitnega računa še ni prišlo.

Potrebno je omeniti, da zazidalni načrt še ni sprejet kar lahko ogrozi realizacijo načrtovanega priliva kupnine v letu 2004. Skrajni rok (po KP pogodbi) do katerega je potrebno odpraviti ovire, ki potencialnemu kupcu onemogočajo začetek izvajanja investicijskih del je 31.12.2004.

Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar

Ostanek kupnine iz leta 1998 v višini 214 mio sit se prenese v leto 2004 za potrebe izvajanja projekta Ta3-C – Cesta ABC.

OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI

REDNI PROGRAMI

Konto pr. Post.	AP P	SP	Opis	REBALANS 2003	REALIZACIJA 2003	PLAN 2004	IND. 7:5	IND. 7:6
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8610		07	REDNI PROGRAMI	190.925.500	180.087.161	192.517.000	100,8	106,9
	00		Delo strokovnih služb	126.325.500	118.879.807	138.118.000	109,3	116,2
	01		Izdelava registra zemljišč	11.000.000	11.657.600	5.350.000	48,6	45,9
	02		Stroški pobiranja NUSZ	50.600.000	47.559.769	48.009.000	94,9	100,9
	03		Program izterjave NUSZ	3.000.000	1.989.985	1.040.000	34,7	52,3

Načrt odhodkov zajema sredstva za stroške izvajanja storitev gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

PP 8610 00 Delo strokovnih služb

Na proračunski postavki 8610 00 se vodijo stroški dela, materialni stroški in stroški delovnih sredstev – oprema. Ocena potrebnih sredstev za leto 2004 temelji na obstoječem obsegu nalog iz rednih programov, ki jih podjetje izvaja s 16 redno zaposlenimi delavci.

Glede na to, da potekajo velike aktivnosti za dopolnjevanje evidenc NUSZ z novimi zavezanci, saj se bodo le tako lahko iz tega naslova povečali prihodki v proračun Mestne občine Maribor, se je močno povečal obseg dela na programu posodobitve evidenc NUSZ. Zato so predvidene občasne potrebe po zaposlovanju za določen čas.

Manjša realizacija v letu 2003 na postavki 8610 00 v primerjavi z rebalansom pa je bila delno tudi zaradi bolniških staležev.

PP 8610 01 Izdelava registra zemljišč

V letu 2003 je bilo v sodelovanju z ustreznimi službami Mestne občine Maribor načrtovano izvajanje II. faze projekta, ki obsega evidentiranje tistih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, za katere ni dokumentacije. Ključne naloge v letu 2004 so:

- II. faza izdelava grafične karte dejanske rabe zemljišč v formatu MapInfo.
- Izdelava informacijskih preglednih slojev velikega merila za potrebe MOM in gospodarjenja s stavbnimi zemljišči MOM
- Izdelava registra nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe premoženjske bilance MOM in obračuna NUSZ v skladu z novim ZGO-1
- Nadaljevanje ugotavljanja pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor.

- Pridobitev registrskih podatkov na osnovi rezultatov projekta LREST Geodetske uprave.

Glede na že opravljeno delo na projektu do sedaj ocenjujemo, da bodo načrtovane naloge opravljene.

PP 8610 03 Program izterjave NUZS

Naloge na programu izterjave neplačanih nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč nastalih do 31.12.1997 se v podjetju izvajajo od leta 2001.

Pretežni del opravil predstavlja razčiščevanje podatkov, ki jih je podjetje prevzelo od Komunalne direkcije. Zaradi prisilnih poravnav in stečajev dolžnikov so možnosti za izterjavo minimalne, postopki izterjave pa dolgotrajni in zahtevni.

Zaradi omenjenih okoliščin in za pospešitev dela na tem področju je bila v letu 2003 realizirana dodatna začasna zaposlitev za dobo 3 mesecev.

Cilj aktivnosti je bil oceniti realno višino izterljivih dolgov in pripraviti poročilo o stanju teh terjatev ter izdelati program izterjave.

Aktivnosti na tem področju se bodo nadaljevale še v letu 2004.

PP 8610 02 Stroški storitev pobiranja NUSZ

Velik del storitev javnega podjetja je vezan za pridobivanje prihodka iz naslova Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišč. Del storitev v zvezi s tem, to je odmero, zajemanje, knjiženje in izterjavo NUSZ opravlja DURS. V ta namen so med odhodki poleg sredstev za delo JP GSZ planirana tudi sredstva za storitve DURS. Po veljavni tarifi znašajo stroški storitev s strani DURS 2% od višine pobranih prihodkov iz naslova NUSZ in vplačanih v proračun MOM.

Konto pr. Post.	AP P	SP	Opis	REBALANS 2003	REALIZACIJA 2003	PLAN 2004	IND. 7:5	IND. 7:6
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	02		Stroški pobiranja NUSZ	50.600.000	47.559.769	48.009.000	94,9	100,9

INVESTICIJE

Konto pr. Post.	AP P	SP	Opis	REBALANS 2003	REALIZACIJA 2003	PLAN 2004	IND. 7:5	IND. 7:6
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		11	INVESTICIJE	347.339.000	327.542.089	774.086.247	222,9	236,3
1632	00		Ureditev območja C4 - Center Drava	239.000	0	214.986.247		
1636	00		Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	319.573.217	306.912.498	530.000.000	165,8	172,7
			Nakupi zemljišč	263.607.576	260.689.967	346.000.000	131,3	132,7
			Priprava zemljišč	55.965.641	46.222.531	184.000.000	328,8	398,1
1636	01		Poravnava nerešenih odškodnin	2.526.783	2.526.783	5.000.000	197,9	197,9
1637	00		Posodobitev evidenc NUSZ	25.000.000	18.102.808	24.100.000	96,4	133,1

PP 1632 00 Ureditev območja C4 – cesta ABC

Pogodbena obveznost MOM je izgradnja ceste v območju C4.

V letu 2004 se bodo na tem projektu izvajala investicijsko pripravljalna dela v okviru razpoložljivih sredstev 214 mio sit iz naslova prenosa neporabljenih sredstev iz leta 2003.

PP 1636 00 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

V letu 2004 se bodo nadaljevale aktivnosti na projektih, ki so v teku. Nadalje bodo aktivnosti usmerjene na vse lokacije, ki jih mestna občina opredeljuje s prostorskim planom in sprejetimi izvedbenimi načrti, pri čemer bo upoštevan skupno določen kriterij prioritete.

Sumarna preglednica programa pridobivanja in priprave stavbnih zemljišč je v Dodatku 1.

PP 1636 01 Poravnava nerešenih odškodnin

Evidentirani so večji zahtevki za poravnavo obveznosti za neplačane odškodnine iz preteklosti in druge obveznosti po sodnih odločbah in sklepih MS MOM.

Sem sodijo tudi zahtevki za odškodnine (poravnave) v zvezi z denacionalizacijo.

Za stara nerešena stanja v proračunu MOM za leto 2004 načrtujemo 5 mio sit. Nujne aktivnosti, ki bodo presegale planirano kvoto sredstev bo potrebno predhodno verificirati na MS MOM in morebitne nujne potrebe po dodatnih sredstvih kriti s prerazporeditvami iz drugih proračunskih virov.

PP 1637 00 Posodobitev evidenc NUSZ

V letu 2004 se nadaljuje izvajanje reorganizacije obstoječega informacijskega sistema na tem področju. Aktivnosti bodo v letu 2004 intenzivneje kot doslej usmerjene v izterjavo neplačnikov in v dopolnjevanje podatkovnih baz z novimi zavezanci, kar pa je povezano s povečanimi stroški dela v letu 2004.

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

OBMOČJE	OZNAKA OBMOČJA	PRIDOBIVANJE SZ (sit)	PRIPRAVA SZ (sit)	SKUPAJ (sit)
Rotovž-Pristan	Rt 5 SD	24.000.000	35.000.000	59.000.000
Rotovž-Univerza	RT 6 KIS		5.000.000	5.000.000
podzemna garaža Trg svobode	Rt1-C		1.500.000	1.500.000
podzemna garaža Ljudski vrt	Rt8-Š		1.500.000	1.500.000
podzemna garaža Glavni trg	Rt 1 C		1.000.000	1.000.000
podzemna garaža, linijski objekt	Rt 2 C		3.000.000	3.000.000
Glazija	Rt 1 C	5.000.000		5.000.000
poslovno stan.obj. Ob Titovi c.	Rt 2 C		5.000.000	5.000.000
Kamnica - Rošpoh		8.000.000	0	8.000.000
Studenci	St 3 S	0	0	0
Studenci	St 10 S	0	0	0
območje med Dravograjsko cesto, Preradovičevo in Murkovo	St 2 C		500.000	500.000
območje med Dravograjsko cesto in Cesto Proleterskih brigad	St 6 S	0	5.000.000	5.000.000
območje ob Dravograjski	St 9 S	40.000.000	0	40.000.000
C4 objekt 3	Ta 3 C		0	0
C4 sprememba ZN	Ta 3 C	30.000.000	50.000.000	80.000.000
C6 cesta ABC – PP 1632 00	Ta 3 C		214.986.247	214.986.247
Dogoše	Te 11 KE	20.000.000	500.000	20.500.000
območje med Čufarjevo in Šolsko	Po4-KE, Po5-S	4.000.000	4.000.000	8.000.000
območje ob Ulici V. Vlahoviča - sever	Po 6 S		0	0
OŠ Draga Kobala	Po 9 S		0	0
območje ob Ulici V. Vlahoviča - jug	Po 10 S		500.000	500.000
Puhova	Po11-S	60.000.000		60.000.000
Košaki	Ko4-C	0	0	0
območje proizvodne cone	Te 5 P	80.000.000	20.000.000	100.000.000
območje transportne cone	Ta 14 P	70.000.000	20.000.000	90.000.000
Dobrava	Te13-SD	5.000.000	0	5.000.000
območje Malečnika	podeželje		0	0
Osnovna šola Martin Konšak	Te 3 -S		0	0
Bezenškova 3	Rt 12-KIS	0	3.000.000	3.000.000
del območja S8(Kočevarjeva, Smetanova, Kosarjeva, Koroška)	Rt 7 S	0	4.800.000	4.800.000
URN- PEKARNA	Ta 5 S		3.600.000	3.600.000
Lokacijski načrt za rob Pohorja (PO)	Ra 6 Z		6.000.000	6.000.000
Južna obvoznica (Kardeljeva-Tržaška cesta)	Ra 6 Z, Ta 12 Z		2.100.000	2.100.000
drugi stroški*			12.000.000	12.000.000
SKUPAJ		346.000.000	398.986.247	744.986.247
PLAN PP 1632 00				214.986.247
PLAN pp 1636 00				530.000.000
PLAN (PP 1632 00 + PP 1636 00)				744.986.247

*stroški sodišča za nerešene zadeve iz preteklih let, odškodnine oz. poravnave v postopkih denacionalizacije, stroški uveljavljanja predkupne pravice in drugi stroški v zvezi s pridobivanjem zemljišč