

PROGRAM PRODAJE OBČINSKEGA FINANČNEGA IN STVARNEGA PREMOŽENJA ZA LETO 2003

1. UVOD

Skupaj s proračunom se v skladu z 13. členom Zakona o javnih financah (Uradni list, RS št. 79/99, 124/00, 79/01; v nadaljnjem besedilu: ZJSF) in z Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah (Uradni list RS 30/2002), predloži mestnemu svetu tudi program prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja za prihodnje leto, ki je potreben zaradi zagotovitve prejemkov proračuna, z obrazložitvami. Prav tako mestni svet odloča o vseh spremembah in dopolnitvah programa prodaje občinskega stvarnega in finančnega premoženja v proračunskem letu, v kolikor bi bile nujne spremembe glede na sprejeti program. Program prodaje ali zamenjave občinskega stvarnega premoženja in prodaje finančnega premoženja je izdelan na podlagi predlogov:

- oddelka za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premičnim premoženjem, za stvarno premoženje, s katerim upravlja pristojen upravni organ,
- javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, za stvarno premoženje, s katerim upravlja javno podjetje,
- javnega medobčinskega stanovanjskega sklada, za stvarno premoženje stanovanj
- oddelkov, direkcije in zavodov za stvarno premoženje, s katerim upravljajo posredni uporabniki glede na področje dela organov Mestne občine Maribor,
- oddelka za finance, za kapitalske naložbe, s katerimi upravlja.

2. PRODAJA ALI ZAMENJAVA OBČINSKEGA STVARNEGA PREMOŽENJA

Stvarno premoženje občine so po definiciji 67. člena ZJF premičnine in nepremičnine. Stvarno premoženje zajema upravne zgradbe, poslovne prostore, garaže, stanovanja, prevozna sredstva, opremo in druga osnovna sredstva, kmetijska in stavbna zemljišča, nematerialne naložbe.

Prav tako ima Mestna občina Maribor za opravljanje javnih služb in dejavnosti v javnem interesu svoje premoženje organizirano v obliki javnih zavodov, javnih podjetij, javnih gospodarskih zavodov in skladov ter društev.

Po 43. in 80. členu ZJF so sredstva od prodaje občinskega stvarnega premoženja namenski prejemki in se lahko uporabijo samo za vzdrževanje ali nakup stvarnega premoženja občine.

V Uradnem listu RS, št. 12/2003 je bila izdana Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občin. Veljavnost uredbe je od 18.2.2003 naprej. S to uredbo se ureja pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem države in občin ter načela in postopki pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem.

Program prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2003 je izdelan ob upoštevanju kriterijev za odločitev o posamični prodaji za:

- področje poslovnih in upravnih prostorov
- področje stavbnih zemljišč
- področje stanovanjskega poslovanja

V programu prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2003 ne predvidevamo prodaje stvarnega premoženja, ki je v upravljanju pri javnih zavodih in gospodarskih javnih zavodih, društvih in pri izvajalcih gospodarskih javnih služb kot so javna podjetja in gospodarske družbe, ki jim je premoženje občine dano v upravljanje. Izjema je prodaja stavbnih zemljišč, ki so prenesena v upravljanje Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Mestna občina Maribor za leto 2003 načrtuje prodajo občinskega stvarnega premoženja, kar se izkazuje v »Bilanci prihodkov in odhodkov občinskega proračuna med kapitalskimi prihodki (skupina kontov 72) v višini 1.608.862 tisoč SIT.

Knjigovodska vrednost stvarnega premoženja, ki se načrtuje za prodajo znaša za poslovne prostore 498.489 tisoč SIT, za upravne prostore 17.000 tisoč SIT, za garaže 99.725 tisoč SIT.

V letu 2003 načrtujemo prodajo premičnega premoženja (avtomobilov) v skupni vrednosti 1.700 tisoč SIT.

Načrtovana prodaja varovanih stanovanj je v višini 96.662 tisoč SIT, prodaja stanovanj po stanovanjskem zakonu - obročno odplačilo v višini 200.000 tisoč SIT.

Obseg prodaje stavbnih zemljišč za leto 2003 je na kontu 722 1 – prihodki od prodaje stavbnih zemljišč načrtovan v višini 154.000 tisoč SIT, kupnina od prodaje zemljišča v C-4 pa v višini 762.000 tisoč SIT in se bo izvedla, ko pridobi investitor pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V nadaljevanju so predstavljene posamezne vrste stvarnega premoženja in predvideni prihodki iz tega naslova:

	v tisoč SIT
Vrsta stvarnega premoženja	Ocenjena vrednost
Upravne zgradbe, poslovni prostori in garaže	394.500
Prevozna sredstva	1.700
kupnina od prodaje stavbnega zemljišča C-4	762.000
Stavbna zemljišča	154.000
Varovana stanovanja in stanovanja na obročno odplačevanje	296.662
Skupaj:	1.608.862

3. PRODAJA OBČINSKEGA FINANČNEGA PREMOŽENJA

Mestna občina Maribor je pridobila v glavnem vse svoje naložbe v gospodarskih družbah na podlagi zakonov, ki določajo dejavnosti, katere je dolžna občina izvajati kot gospodarsko javno službo oziroma dejavnosti v javnem interesu, tako da v ta namen ustanovi javno podjetje oziroma s koncesijo podeli izvajanje gospodarske javne službe. Gre predvsem za zakon o gospodarskih javnih službah. Zakonodajalec je to premoženje prenesel v občinsko last z namenom, da bi bila občina skrbnik tega premoženja, dokler dejavnosti, ki so opredeljene kot gospodarske javne službe ali dejavnosti v javnem interesu, področni zakoni ne bi uredili drugače. Le del premoženja kot kapitalske naložbe je Mestna občina Maribor

pridobila na podlagi posebnih zakonov, kot konverzijo dolga pravnih oseb z namenom preprečiti stečaj konkretne pravne osebe in s tem večjo gospodarsko, socialno škodo, ki bi jo stečaj povzročil.

V proračunu za leto 2003 je planiran prejemek iz naslova razdelitve premoženja Mariborskega sejma v likvidaciji v višini 73.162 tisoč SIT.

V letni program prodaje finančnega premoženja - kapitalskih naložb za leto 2003 se vključi prodaja kapitalske naložbe Mestne občine Maribor v družbi STTC d.d. Mestna občina Maribor je imetnik 47.290 prednostnih delnic, kar predstavlja 8,32 % osnovnega kapitala družbe. Večinski lastnik družbe STTC d.d, je Intereuropa d.d, in sicer z 89,81 %.V družbi sta izdana dva razreda delnic in sicer navadne in prednostne delnice. Pravice navadnih delnic so upravljalne in pravica do dividend, medtem ko so pravice prednostnih delnic samo pravice do prednostnega donosa, ki v konkretnem primeru znaša za njihove imetnike prednostno pravico do dela dobička v obliki fiksne dividende 0,88 % od nominalne vrednosti delnice ter prednost pri izplačilu ob likvidaciji družbe. Prednostna delnica nima upravljalne pravice.

Finančno premoženje so po prvem odstavku 67. člena Zakona o javnih financah denarna sredstva, terjatve, dolžniški vrednostni papirji ter delnice in deleži na kapitalu pravnih oseb in druge naložbe v pravne osebe.

Po tretjem odstavku 73. člena ZJF lahko v primeru, da preneha javni interes za občinsko lastništvo delnic ali deležev na kapitalu pravnih oseb, mestni svet odloči, da se delnice oz. deleži na kapitalu prodajo, če to ni v nasprotju s posebnim zakonom.

74. člen ZJF opredeljuje, da se kupnina od prodaje kapitalskih naložb občine uporabi za odplačila dolgov v računu financiranja. Ne glede na določbo prejšnjega stavka se kupnina od prodaje kapitalskih naložb lahko uporabi :

- v skladu s posebnim zakonom ali zakonom, ki ureja izvrševanje proračuna za posamezno leto, ki določa drugačen namen porabe kupnine od prodaje določenih kapitalskih naložb;
- za nakup novega stvarnega ali finančnega premoženja občine, če kupnina presega obseg sredstev, potrebnih za odplačilo dolgov v računu financiranja, ali če ni glavnice dolga, ki zapadejo v plačilo v proračunskem letu;
- za plačilo stroškov pripravljanih dejanj za prodajo kapitalske naložbe in drugih stroškov, povezanih s prodajo naložbe

V Uradnem listu RS št. 47/2001 je bila izdana Uredba o postopkih prodaje in drugih oblikah razpolaganja z državnim premoženjem, ki se smiselno uporablja za postopke prodaje občinskega premoženja. Občinsko premoženje se mora prodajati na podlagi ene od naslednjih metod:

1. javna ponudba,
2. javno zbiranje ponudb,
3. javna dražba.

Ne glede na te določbe se v primeru, ko se z vrednostnimi papirji trguje na trgu vrednostnih papirjev, prodaja opravi na borzi s pravili trgovanja.

V uradnem listu RS št. 30/2002 je bil objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah, ki natančneje določa prodajo državnega in občinskega finančnega premoženja. Zakon definira izvedbo postopka prodaje, določanje letnega programa prodaje stvarnega in finančnega premoženja, možnosti sprememb in dopolnitev, izdelave posameznih programov prodaje, pripravljala dejanja v zvezi s prodajo posameznega premoženja, metode prodaje, stroške prodaje.

80 j. člen v prejšnjem odstavku navedenega zakona določa, da ni mogoče prenesti kapitalskih naložb oziroma ustanoviteljskih pravic občine v javnih zavodih, javnih gospodarskih zavodih in javnih podjetjih na drugo osebo, razen, če posebni zakon, ki ureja izvajanje javne službe na določenem področju, to dovoljuje.

Mestna občina Maribor je v letu 2002 pristopila k pripravi strategije upravljanja s kapitalskimi naložbami Mestne občine Maribor. Sklenjena je bila pogodba z zunanjo svetovalno družbo P&S poslovne analize in svetovanje d.o.o. Na podlagi izsledkov elaborata bo Mestna uprava predložila mestnemu svetu v obravnavo in sprejem strategijo upravljanja s kapitalskimi naložbami Mestne občine Maribor. Na osnovi tako sprejete strategije bo tudi določen program prodaje kapitalskih naložb Mestne občine Maribor.

Postopek za prodajo finančnega premoženja občine se po 4. členu Uredbe o postopkih prodaje in drugih oblikah razpolaganja z državnim premoženjem začne, ko župan imenuje komisijo za izvedbo in nadzor postopka prodaje premoženja.

Postopek prodaje se lahko po 80. c členu Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah (Ur.l. št. 30/2002) izvede, če je predmet prodaje vključen v sprejeti letni program prodaje finančnega premoženja, razen če predmeta prodaje v skladu s tem zakonom ni potrebno vključiti v program, nadalje če je imenovana komisija za izvedbo in nadzor postopka prodaje premoženja in če so sprejeti posamezni programi prodaje. Letni program prodaje občinskega premoženja v postopku sprejemanja predloga občinskega proračuna sprejme mestni svet na predlog župana. Mestni svet lahko na predlog župana med izvrševanjem proračuna letni program prodaje spremeni ali dopolni. V letnem programu prodaje se navede seznam finančnega premoženja katerega prodaja se predlaga, pri čemer se po posamičnih kapitalskih naložbah navede odstotni delež.

Tako bo v zvezi z vsako posamezno prodajo kapitalске naložbe pred končno odločitvijo o prodaji treba izdelati posamezen program prodaje te kapitalске naložbe. V posameznem programu prodaje kapitalске naložbe, o sprejemu katerega bo odločal mestni svet, bodo na podlagi ustreznih strokovnih podlag opredeljeni cilji prodaje te kapitalске naložbe, konkretne metode, ki bodo uporabljene pri prodaji ter postopki in roki za izvedbo teh metod. V okviru priprave posameznega programa prodaje kapitalске naložbe bodo opredeljena tudi vsa potrebna pripravljalna dejanja (skrbni finančni, organizacijski in pravni pregled, ocenitev premoženja idr.)

Postopke v zvezi s prodajo finančnega premoženja vodi in koordinira komisija, ki je organ uporabnika. Naloge in pristojnosti komisije so predvsem naslednje.

- koordinira pripravo posamičnega programa prodaje in uskladi njegovo vsebino;
- vodi in nadzira izvedbo ostalih dejanj postopka prodaje, odobri posamezna dejanja v okviru postopka prodaje ali uporabniku predlaga, da dopolni ali odpravi nastale pomanjkljivosti;
- v primeru prodaje z javnim zbiranjem ponudb, pozove k stavljanju ponudb, opravi potrebne postopke v zvezi s ponudbami ter pogajanja z izbranimi zainteresiranimi kupci oziroma jih izvede v sodelovanju s finančnim svetovalcem, predlaga zaključek prodajnega postopka ter uporabniku predlaga kupca oziroma najugodnejšega ponudnika, s katerim se naj sklene pogodba o prodaji
- poda poročilo o opravljenih dejanjih hkrati s predlogom za prodajo uporabniku ;
- opravlja druge naloge, ki jih ima po tej uredbi v cilju doseči uspešno realizacijo posamičnega programa prodaje.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku lahko komisija pooblasti strokovne osebe ter pravne in finančne svetovalce.

Postopek za prodajo občinskega finančnega premoženja se konča s prenosom imetništva kapitalskih naložb na kupca ali z odločitvijo komisije, da se postopek ustavi.

Na Mestno občino Maribor prihajajo ponudbe za odkup delnic oz. kapitalskih deležev. Ker ni bilo izraženega interesa po večanju teh deležev v katerem koli podjetju, se teh sredstev ne planira na odhodkovni strani. To mora biti predmet posebej izdelane strategije, ki jo je potrebno pripraviti.

76. člen ZJF določa, da lahko občina pridobiva kapitalske naložbe v gospodarskih družbah neodplačno, iz sredstev proračuna ali z vplačilom kapitala s stvarnim vložkom. Pridobitev kapitalskih naložb občine z vplačilom kapitala s stvarnim vložkom se lahko izvede:

- s konverzijo zapadlih in neplačanih davkov, prispevkov in drugih obveznosti dajatev dolžnika do občine v postopkih prisilne poravnave v skladu z zakonom o prisilni poravnavi, stečajju in likvidaciji,
- s konverzijo terjatev iz naslova danih posojil in plačilnih poroštev in
- z vložitvijo premičnin in nepremičnin, razen nepremičnin, ki se uporabljajo za izvajanje javnih služb.

O pridobivanju kapitalske naložbe občine v gospodarskih družbah po tem členu ZJF odloča mestni svet na predlog župana.

Glede na to, da lahko prihaja do konverzij zapadlih terjatev v kapitalske naložbe v glavnem v postopkih prisilne poravnave, kjer so roki odločitve in potrditve zelo kratki, bi predlagali, da mestni svet pooblasti župana za odločitve in potrditve teh konverzij.

4. PRODAJA POSLOVNIH IN UPRAVNIH PROSTOROV TER PREMIČNEGA PREMOŽENJA

Odločitev ali bo občina prodala poslovne prostore, s katerimi razpolaga, je poslovna odločitev občine. Načrtujemo prodajo poslovnih prostorov, garaž in skupnih podstrešij.

PODLAGE ZA PRODAJO

Postopek prodaje občinskega stvarnega premoženja je opredeljen v Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah – ZJF-C (Ur. l. RS št. 30/2002) in v Uredbi o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS št. 12/2003).

80.d člen ZJF-C določa, da mora ustrezni občinski organ sprejeti posamezni program prodaje in kaj mora posamezni program prodaje obsegati.

OPREDELITEV CILJEV PRODAJE IN RAZLOGI ZA DOSEGO CILJEV:

V programu prodaje smo predlagali tiste poslovne prostore, ki se nahajajo v nadstropjih, dvoriščih, ali so z lastniškimi lokali neposredno povezani ali pa so za oddajo na nezanimivih lokacijah. Prodajo garaž smo predlagali zato, ker najemnina ne pokriva stroškov vzdrževanja garaž. Stanovalci stavb na Ulici kneza Koclja 2 so podali pisno soglasje za odprodajo skupnega podstrešja, zato, da se obnovijo skupni deli stavbe.

S predlagano prodajo tako poslovnih prostorov kot tudi garaž in podstrešja bomo dobili potrebna finančna sredstva za obnovo starega mestnega jedra.

PRAVNI TEMELJ PRODAJE:

Pravni temelj prodaje je opredeljen v Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah – ZJF-C (Ur. l. RS št. 30/2002) in v Uredbi o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS št. 12/2003), ki podrobneje urejata prodajo stvarnega premoženja.

OPIS PREDMETA PRODAJE:

POSLOVNI PROSTORI:

Zap.št	Lokacija poslovnega prostora	Kvadratura prostora	Vrednost poslovnega prostora (po točkovalnem zapisniku)
1	Cankarjeva ulica 30	55,56	5.196.000,87
2.	Celestrina 1	195,44	12.094.253,26
3.	Gaj 1	86,93	8.560.185,00
4.	Glavni trg 17b	547,53	89.845.493,00
5.	Glavni trg 3	125,83	12.612.154,81
6	Jezdarska ulica 1	137,94	19.996.243,67
7.	Jurčičeva ulica 8 – l.nads.	88,71	7.389.528,10
7a.	Kamniška graba 2	318,61	17.000.000,00
8..	Koroška cesta 105	60,22	10.198.136,20
9.	Koroška cesta 105	91,47	11.918.651,68
10.	Miklošičeva ulica 4	79,58	4.267.437,71
11.	Mlinska 22	88,05	13.397.726,43
12.	Partizanska 28 (klet)	74,40	10.861.630,00
13.	Partizanska cesta 12 - klet	704,00	49.267.542,02
14.	Prušnikova ulica 40	213,99	32.329.865,99
15.	Prušnikova ulica 42	660,37	113.078.249,59
16.	Ptujska cesta 61	84,02	5.563.350,69
17.	Ruška cesta 1	49,64	388.766,00
18.	Ruška cesta 1	76,92	470.500,00
19.	Slovenska 16	35,46	2.657.935,00
20.	Slovenska 16	36,25	2.709.353,00
21.	Slovenska ulica 5	69,23	5.617.059,13
22.	Sprehajalna pot 6	cca 200	* do sedaj je s stavbo gospodarila Mestna četrt Center. Cenitev stavbe bo opravljena naknadno.
23.	Strossmayerjeva ulica 13	36,56	4.517.700,92
24.	Šentiljska cesta 23	20,68	1.589.020,03
25.	Tkalski prehod 3 – dvoriščna pisarna	20,06	1.973.689,36
26.	Vrazova 40	19,64	2.430.732,03
27.	Vrazova 42	274,11	45.666.633,90
28.	Židovska ulica 2	79,24	11.269.631,66
29.	Židovska ulica 12 – dvor.	74,55	12.621.628,41
SKUPAJ		4.404,54	515.489.098,46

GARAŽE:

zap. šte.	ulica	površina	revalorizirana vrednost cenitev v EURO	vrednost v tolarjih
1	AŠKERČEVA 11	16,07	4.800,00	1.107.150,72
2	CIRIL METODOVA 7	12,48	1.750,00	403.648,70
3	DVORAKOVA 14A	19,30	4.825,00	1.112.917,13
4	DVORAKOVA 14A	21,00	5.250,00	1.210.946,10
5	GOSPOSVETSKA 12	14,87	5.350,00	1.234.011,74
6	GREGORČIČEVA 32A	13,26	6.000,00	1.383.938,40
7	KAMNIŠKA 4	16,21	5.641,00	1.301.138,70
8	KAMNIŠKA 4	13,78	5.165,00	1.191.340,31
9	KERENČIČEVA 6	18,15	3.900,00	899.559,96
10	KERENČIČEVA 6	17,60	4.050,00	934.158,42
11	KERSNIKOVA 14	17,37	4.860,00	1.120.990,10
12	KERSNIKOVA 14	17,37	4.860,00	1.120.990,10
13	KERSNIKOVA 14	17,37	4.860,00	1.120.990,10
14	KREKOVA 4	11,63	3.950,00	911.092,78
15	KREKOVA 4	11,63	3.950,00	911.092,78
16	KREKOVA 4	11,16	4.130,00	952.610,93
17	KREKOVA 4	11,16	4.130,00	952.610,93
18	MARČIČEVA 3	18,32	2.380,00	548.962,23
19	PARTIZANSKA 20	18,00	4.500,00	1.037.953,80
20	PARTIZANSKA 21	23,10	4.850,00	1.118.683,54
21	PRVOMAJSKA 31	13,72	3.770,00	869.574,63
22	SLOVENSKA 4	12,25	2.700,00	622.772,28
23	SLOVENSKA 36	12,90	5.935,00	1.368.945,73
24	SLOVENSKA 36	12,90	5.935,00	1.368.945,73
25	SLOVENSKA 36	12,90	5.935,00	1.368.945,73
26	STRMA 3	15,66	4.070,00	938.771,55
27	UL.HEROJA TOMŠIČA 3	9,52	2.665,00	614.699,31
28	UL.HEROJA VOJKA 32	39,60	3.760,00	867.268,06
29	UL.MOŠA PIJADE 20A	16,50	3.960,00	913.399,34
30	UL.MOŠA PIJADE 20A	16,58	3.980,00	918.012,47
31	UL.MOŠA PIJADE 20A	16,26	4.150,00	957.224,06
32	VALVAZORJEVA 92	15,88	3.650,00	841.895,86
33	Garaže Cankarjeva	861,53		67.500.000,00
		1.376,03	139.711,00	99.725.242,22

Solastniški delež podstrešja na stavbi v Ulici kneza Koclja 2:

Podlaga za odkup podstrešja je cenilni zapisnik z dne 15.07.2000 in revalorizaciji cenitve z dne 11.04.2002, ki ga je izdelala sodno zaprisežena cenilka go. Bojana Goričan. Vrednost podstrešja po cenilnem zapisniku je 7.801.357,00 SIT, 56,42% znaša 4.401.525,62 SIT. Plačilo kupnine za podstrešje skupnem znesku 4.401.525,62 SIT poravnava Mestni občini Maribor kupec podstrešja tako, da bo izvedel sanacijo kanalizacije, obnovil vhodna vrata in vrata na dvorišče, popleskal stopnišče in vrata na balkone v posameznih etažah, zamenjal strešno kritino in saniral ostrešje, s čimer so se strinjali vsi ostali solastniki stavbe na Ul. kneza Koclja 2. Po ocenjeni vrednosti z dne 26.01.2001 znaša vrednost zgoraj opisanih del 14.619.312,00 SIT. Znesek Mestne občine Maribor, ki bi ga

morala poravnati za zgoraj navedena dela znaša 8.248.215,83 SIT, kar je več kot bi Mestna občina Maribor dobila od plačane kupnine, ki bi znašala 4.401.525,62 SIT. Vsi stroški v zvezi s pogodbo in njeno izvedbo bremenijo kupca podstrešja.

Republiški gradbeni inšpektor in republiška sanitarna inšpektorica sta opravila ogled poslovno stanovanjske stavbe v Ul. kneza Koclja 2, ter sta zahtevala, da vsi solastniki stavbe storijo vse za zavarovanje mimoidočih in za sanacijo kanalizacije.

Podstrešje v celoti meri 368,50 m², uporabna površina za izdelavo stanovanj pa znaša 221,11 m². Iz zgoraj navedenega izhaja, da je ocenjena vrednost m² uporabne površine podstrešja znaša 35.282,70SIT/m² oz. 156,81 EUR/m².

PREMIČNO PREMOŽENJE

V letu 2003 načrtujemo prodajo premičnega premoženja v skupni vrednosti 1.700.000,00 SIT in to 2 osebna avtomobila RENAULT 5 in osebni avto RENAULT SAFRAN.

OPREDELITEV METODE PRODAJE:

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah – ZJF-C (Ur. l. št. 30/2002) v 80.f členu med drugim določa:

(1) Pri prodaji finančnega in stvarnega premoženja države oziroma občine je treba izbrati take metode, ki zagotavljajo optimalno doseganje ciljev prodaje. Prodaja mora biti izvedena na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje ponudnikov in preglednost postopkov prodaje.

(2) Kadar je pri prodaji finančnega oziroma stvarnega premoženja države oziroma občine edini cilj prodaje doseganje čim višje kupnine, mora biti prodaja opravljena na podlagi ene od naslednjih metod:

- javne ponudbe, ki je na nedoločen oziroma določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k nakupu pod vnaprej objavljenimi pogoji in vsebuje vse bistvene sestavine pogodbe;
- javne dražbe, ki je javna prodaja pod vnaprej objavljenimi pogoji prodaje, pri kateri je pogodba o nakupu sklenjena s ponudnikom, ki izpolnjuje pogoje in ponudi najvišjo ceno nad izklicno ceno ali

- javnega zbiranja ponudb, ki je na nedoločen oziroma določljiv krog oseb naslovljeno vabilo, naj pošljejo ponudbo za nakup določenega premoženja pod objavljenimi pogoji.

Mestna občina Maribor bo prodajo občinskega stvarnega premoženja opravila po najbolj transparentni metodi, ki zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek prodaje, pri tem pa je praviloma primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine, to je z javno dražbo, razen v tistih primerih ko gre za odprodajo solastniških deležev, skladno s 4. alineo točka 1 80.f. člena ZJF-C in za prodajo na podlagi neposredne pogodbe po 52. členu Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

V primeru, da poslovnega prostora ali garaže ne bi prodali na prvi dražbi, bi javno dražbo ponovili. V kolikor stvarnega premoženja občine ne prodamo v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila izbrana metoda prodaje-javna dražba neuspešna bomo poizkušali prodati na podlagi neposredne pogodbe, pri čemer je lahko cena v neposredni pogodbi nižja

za 25% od izklicne cene nepremičnine oz. največ 40% od izklicne cene za premočnino (52. člen uredbe).

OBRAZLOŽITEV PRIPRAVLJALNIH DEJANJ:

- **Pravni pregled stanja** se opravi na podlagi posamičnega programa prodaje.
- **Ocenitev vrednosti premoženja** se izvede na podlagi posamičnega programa prodaje. Cenitev predstavlja izhodiščno ceno pri izvedbi javne dražbe ali pri prodaji na podlagi neposredne pogodbe in ne sme biti starejša od 6 mesecev na dan objave javne dražbe. Najemniku se prizna neamortiziran znesek upravičenih vlaganj na osnovi cenitve cenilca.

5. PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA - STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Podlage

V letu 2002 so bile za področje odtujevanja oz. prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja sprejete zakonske spremembe:

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnih financah (Ur.l. RS št. 30/02).

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, U.l. RS št. 44/97) in 3.2.2003 Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občin (U.l. RS št. 12/03), ki podrobneje urejata prodajo. S tem so uveljavljeni temelji za spremenjen način odtujevanja - prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja.

Z namenom, da se omogoči nemoten in smotrni gospodarski in socialni razvoj, bo Mestna občina Maribor v okviru svojih pristojnosti in obveznosti izvajala uresničevanje prostorske politike tako, da bo s prodajo in menjavo zemljiških parcel v njeni lasti omogočala investitorjem pridobivati in zaokroževati gradbene parcele za načrtovane investicije, sredstva od prodaje pa namenjala za pripravo in urejanje stavbnih zemljišč.

Program prodaje

Letni program pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stavbnimi zemljišči bo pripravljen na izhodiščih navedene uredbe. Pripravi ga podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, sprejme pa ga skladno z 8. členom odloka o ustanovitvi javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči mestni svet.

Stavbna zemljišča se bodo prodajala na podlagi javne dražbe, javne ponudbe, javnega zbiranja ponudb, neposredna prodaja je mogoča v primerih iz uredbe do ocenjene vrednosti 2 mio sit.

Evidenco pravnih poslov o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stavbnimi zemljišči vodi javno podjetje, kopijo slehernega pravnega posla iz tega naslova pa se posreduje oddelku za finance.

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.

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

PPE	stara oznaka	namembnost dejavnost	Status
Rt 1- 12		P,C,S, SD	razpršene parcele
Me 1-3		P, SD	razpršene parcele
Ko 1- 4		C, S, SD	
Ta 3		C	C-4, "Europark"
Ta 1-14		P, C, S	razpršene parcele
St 1-11		P, C, S, SD	razpršene parcele
Ra 1, 4, 6		S, Z	razpršene parcele
Te 1-13		P,C,S,KE	razpršene parcele
Po 1-12		S,SD	razpršene parcele
druga naselja			
Pekre, Limbuš			razpršene parcele
Kamnica, Bresternica			razpršene parcele
Malečnik, Dogoš			razpršene parcele
drugo			razpršene parcele

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

Za tržno stanovanjsko gradnjo se prodaja zemljišče za zaokrožitev gradbenega kompleksa v zazidalnem območju (Po9-S).

Predvideva se prodaja in/ali menjava zemljišča v območju S-18 (St 6-S) za zaokrožitev gradbenega kompleksa za izgradnjo verskega centra. Za potrebe poslovnih dejavnosti se prodaja zemljišče v poslovnem kompleksu Bohova (Ta 14-P).

Nadalje so predvidene oz. najavljene večje prodaje in menjave zemljišč na Tezdem ob Zagrebški cesti (Te2-C) na Studencih (St3 –S in St4-S), v Košakih (Ko2-S) ob Hidromontaži (Rt13-Z).

V primeru izpolnitve pogoja pridobitve gradbenega dovoljenja se predvideva dokončna realizacija prodaje v C-4.

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

Neodplačno lahko občina prenese zemljišče, če je to dovoljeno po posebnem zakonu. Pri neodplačni prodaji se za znesek vrednosti zmanjša premoženjska bilanca stavbnih zemljišč MOM, se pa vrednost izkazuje v drugi vrsti nepremičnin in v skupni premoženjski bilanci Mestne občine Maribor in ni zmanjšanja premoženja.

V programu prodaje za leto 2003 je neodplačna prodaja komunalno opremljenega zemljišča v vrednosti ca 140.000 tisoč SIT predvidena za JMSS za potrebe neprofitne stanovanjske gradnje v Ta4-S.

Za potrebe razvoja fakultet znotraj Univerze na območju S-8 Smetanova, se načrtuje nadomestno zemljišče za zamenjavo s katero se sprosti lokacija ob Smetanovi in Prežihovi ul. (bivše mizarstvo Konstruktor) v korist UM.

Postopek prodaje:

Občina kupuje stavbna zemljišča z namenom, da jih investitorjem prodaja razen tistih zemljišč, ki jih nakupuje za potrebe lastnih investicij v objekte javnega pomena.

Zemljišča se na podlagi zakona lahko proda neposredno ali na podlagi javne dražbe oz javnega zbiranja ponudb.

Neposredno se lahko zemljišča prodaja kadar gre za prodajo solastniških deležev, in kadar tako predvideva Zakon o urejanju prostora in Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občin.

Promet s stavbnimi zemljišči je predmet dejavnosti gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Za izvajanje postopkov prodaje ter pripravljalnih del v zvezi s prodajo (in nakupi) zemljišč je na podlagi Odloka pristojno JP GSZ. V skladu z zakonom se za vsako prodajo zemljišča pripravi posamezni program prodaje.

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 in
- 5.) obrazložitev pripravljalnih dejanj (določitev vrednosti – ocenitev ZRev). Posameznega programa prodaje (skladno z vladnim predpisom) ni potrebno pripraviti, če gre za majhno vrednost, za nesorazmerje med vrednostjo in stroški pripravljalnih del, dir)

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 tudi 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 s proračunom (razlika med prihodki od prodaje in odhodki za investicije v GSZ).

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 prioritetno 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 2003 je v proračunski postavki 722 1 - prihodki od prodaje stavbnih zemljišč, načrtovan v višini 154.000 tisoč SIT.

Kupnina 762.000 tisoč SIT od prodaje zemljišča v C-4 se bo izvedla potem, ko pridobi investitor pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V proračunu za leto 2003 so predvidena sredstva od prodaje stavbnih zemljišč v višini cca 900.000 tisoč sit, sredstva za obnovo fonda stavbnih zemljišč pa v višini 283.000 tisoč sit.

6. PROGRAM PRODAJE STANOVANJ

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor v stanovanjski program in finančni načrt vključuje prihodke iz programa prodaje nepremičnin in sicer :

- Prodaja stanovanj na obročno odplačilo po Stanovanjskem zakonu (Ur. list št.18/1991 s kasnejšimi dopolnitvami) ;
- Prodaja varovanih stanovanj

a. Prodaja stanovanj po stanovanjskem zakonu - obročno odplačilo

Mestna občina Maribor in stanovanjski sklad občine Maribor sta v skladu s 117. členom Stanovanjskega zakona prodala prejšnjim najemnikom skupaj 2618 stanovanj na obročno odplačilo za dobo 5 do 15 let. Trenutno je v odplačilu še 1492 pogodb. Obročne kupnine iz tega naslova bodo v letu 2003 predvidoma znašale 200.000 tisoč SIT.

b. Prodaja varovanih stanovanj

V skladu s sklepi mestnega sveta je predvidena v letu 2003 prodaja še zadnjih sedmih varovanih stanovanj v 1. stolpiču v Panonski ulici 47. Skupna površina znaša 365,69 m². Predvidena kupnina znaša 96.662 tisoč SIT , oziroma 264.328 SIT za m² . Kupnina bo v celoti namenjena za financiranje nakupa stanovanj za socialne upravičence.