

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Datum: 28.07.2004

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

- ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA SEJI
MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR
- NASLOV GRADIVA: POROČILO O DELU IN ZAKLJUČNI RAČUN JAVNEGA
PODJETJA ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI
ZEMLJIŠČI ZA LETO 2003
- GRADIVO PRIPRAVIL: JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI
ZEMLJIŠČI, D.O.O. MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7
- GRADIVO PREDLAGA: Boris Sovič, univ. dipl. inž. el., župan
- POROČEVALEC: Mojmir GRMEK, univ. dipl. prav, direktor JP GSZ
- PREDLOG SKLEPA:
- Mestni svet sprejme poročilo o delu in zaključni račun za leto 2003 in potrdi sklep Nadzornega sveta podjetja o razporeditvi dobička za poslovno leto 2003
 - Mestni svet v skladu z 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico Upravi JP GSZ
 - Mestni svet v skladu z 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico Nadzornemu svetu JP GSZ.

Boris Sovič, univ. dipl. inž. el., župan

Priloge:

- Pregled relevantnih sklepov nadzornega sveta JP GSZ
- Poročilo nadzornega sveta JP GSZ za leto 2003
- Poročilo o delu JP GSZ za leto 2003 z realizacijo proračuna MOM
- Zaključni račun JP GSZ za leto 2003

**SPREJETI SKLEPI NADZORNEGA SVETA JP GSZ V ZVEZI S
POROČILOM O DELU IN ZAKLJUČNIM RAČUNOM JAVNEGA PODJETJA ZA
GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O. MARIBOR ZA LETO 2003**

SEJA NADZORNEGA SVETA: 14. redna seja 8.03.2004

- SPREJETI SKLEPI: 1. **Nadzorni svet JP GSZ sprejme poročilo o delu za leto 2003.**
-

SEJA NADZORNEGA SVETA: 15. redna seja 29.03.2004

- SPREJETI SKLEPI: 1. **Nadzorni svet potrjuje Zaključni račun za leto 2003 z ugotovljenimi:**

PRIHODKI	258.253.295,69
ODHODKI	224.238.585,65
DOBIČEK	34.014.710,04

2. **Nadzorni svet predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Maribor, da v skladu 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico upravi.**
3. **Nadzorni svet predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Maribor, da mu v skladu 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico.**
-

SEJA NADZORNEGA SVETA: 16. redna seja 14.6.2004

- SPREJETI SKLEPI: 1. **Nadzorni svet potrjuje razporeditev dobička po zaključnem računu za leto 2003:**
- **razporeditev dobička v proračun Mestne občine Maribor kot udeležba na dobičku po zaključnem računu za leto 2003 v višini 32.000.000,00 SIT**
 - **razporeditev dobička v druge rezerve v višini 2.014.710,04 SIT**
2. **Nadzorni svet predlaga skupščini, ki jo predstavlja Mestni svet Mestne občine Maribor v obravnavo poročilo o delu za leto 2003 in zaključni račun za leto 2003 ter naslednjo razporeditev dobička v znesku 34.014.710,04 SIT:**
- **v proračun Mestne občine Maribor kot udeležba na dobičku po zaključnem računu za leto 2003 v višini 32.000.000,00 SIT**
 - **v druge rezerve v višini 2.014.710,04 SIT**

Maribor, 12.7.2004

Predsednik NS:
Davorin KRAJNC



Na podlagi 274.a člena Zakona o gospodarskih družbah in Odloka o ustanovitvi javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV št. 31/97,13/98 in13/01) daje nadzorni svet javnega podjetja mestnemu svetu mestne občine Maribor naslednje

POROČILO NADZORNEGA SVETA ZA POSLOVNO LETO 2003

Nadzorni svet v sestavi

1. Slava Kurtin – namestnica predsednika je bila razrešena na 8. seji MS 07. junija 2003
2. Davorin Kranjc – član
3. Marko Krajnčič – član
4. Marijan Kobše - član

Od 7. junija 2003 dalje je NS deloval v tričlanski sestavi. Za predsednika je bil izvoljen g. Davorin Krajnc.

Nadzorni svet je v skladu z zakonom, Odlokom o ustanovitvi javnega podjetja in pristojnostmi, opredeljenimi v statutu podjetja (sprememba statuta sprejeta na seji Nadzornega sveta dne 30.05.2002), spremljal in nadziral poslovanje javnega podjetja. Nadziral je uspešnost poslovanja med letom, porabo proračunskih sredstev v skladu s programom za leto 2003 in predlagal mestnemu svetu spremembe letnega načrta in usklajevanje porabe s sprejetim rebalansom proračuna za leto 2003.

Poslovno leto 2003 ocenjujemo v primerjavi z letom 2002 kot primerno, tudi, ker so se v podjetju vzpostavili trendi v smeri ustreznega poslovnega sodelovanja z Mestno občino in z mestno upravo.

Podjetje je kljub problemom pri doseganju realizacije načrtovanih prihodkov in zagotavljanju likvidnosti proračuna v letu 2003 zadovoljivo opravilo svojo nalogo, obenem pa ustrezno izvršilo program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kar kažejo tudi podatki o realizaciji plana za leto 2003.

Poslovno leto je podjetje zaključilo s pozitivnim rezultatom, to je z ostankom prihodkov, ki bodo zadoščali za načrtovano realizacijo proračunskih prihodkov za leto 2004 iz naslova dobička javnega podjetja po ZR za leto 2003. (Na vseh področjih prihodkov v proračun je JP preseгло načrtovane proračunske kvote).

Pregled aktivnosti nadzornega sveta v okviru opravljenih sej

Nadzorni svet je v letu 2003 svoje delo po odhodu namestnice predsednice opravljal v skrčeni sestavi 3 članov na 4 sejah:

- **na 11. redni seji**, ki je bila 25.03.2003 je obravnaval poročila o poslovanju podjetja v letu 2002, to je letno poročilo o delu z zaključnim računom in poročilom o inventuri za leto 2002, obravnaval je poročilo o nakupih in prodajah zemljišč v letu 2002. Seznanil se je s problematiko v zvezi z gramoznico Dogoše in sprejel ustrezne sklepe. Sprejel je program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2003 in potrdil nove zaposlitve na področju pobiranja prihodkov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Za pripravo ustreznih podlag za prodajo stavbnih zemljišč v skladu z veljavno zakonodajo je imenoval Komisijo za prodajo stavbnih zemljišč. Zaradi izteka mandata direktorju podjetja 15.06.2003 je sprejel sklep o objavi razpisa za direktorja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor.
- **na 12. seji**, ki je bila 27.05.2003 je razpravljal in sprejel ustrezne sklepe o uvedbi ukrepov in aktivnosti v zvezi z nezadovoljivo izterjavo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki jih je zapisniško predlagal svetovalec župana MOM za izvirne prihodke. Nadalje je zaradi priprav na rebalans proračuna za leto 2003 sprejel predlog spremembe finančnega načrta za leto 2003. Sprejel je predlog uskladitve Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč z veljavno zakonodajo. Obravnaval je predlog za razveljavitev pogodbe s stranko Šantl o nakupu zemljišča ter zahtevke stranke zavrnil. Nadalje je obravnaval predlog pogodbe o financiranju izvajanja nalog JP GSZ za leto 2003 in sprejel sklep, da se predlog posreduje v potrditev in v podpis Mestni občini Maribor. Sprejel je sklep o objavi razpisa za izbiro cenilcev za potrebe prometa s stavbnimi zemljišči.
- **na 4. izredni seji**, ki je bila 02.07.2003 je bil sprejet sklep o podpisu pogodbe s podjetjem Gokop d.o.o. o oddaji gramoznice Dogoše v najem. Potrjen je bil predlog izbranih cenilcev za promet s stavbnimi zemljišči. Nadzorni svet je nadalje obravnaval in potrdil predlog individualne pogodbe novo imenovanega direktorja JP GSZ za obdobje štirih let.
- **na 13. redni seji**, ki je bila 20.10.2003 je bil izvoljen predsednik Nadzornega sveta g. Davorin Krajnc. Obravnavano in sprejeto je bilo poročilo o realizaciji finančnega načrta za obdobje I-IX 2003 in zaradi priprav na rebalans proračuna predlog sprememb finančnega načrta JP GSZ za leto 2003. Sprejet je bil sklep o strategiji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, katerega bistvo je v tem, da je naloga JP GSZ gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ne pa le zagotavljanje sredstev v integralni proračun. Potrjen je bil predlog sporazuma o prodaji zemljišč v k.o. Ob železnici. Nadzorni svet je na tej seji obravnaval zahtevek za poračun odprtih pogodbenih obveznosti po individualni pogodbi.

Gradivo za seje so člani nadzornega sveta prejeli skladno s poslovníkom pravočasno, na sejah NS pa je bilo ob naštetih zadevah največ vsebinskih vprašanj namenjenih prodaji nezazidanih stavbnih zemljišč in strategiji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Imenoval je komisijo za prodajo stavbnih zemljišč, potrdil uskladitev Odloka NUSZ z zakonodajo, in dopolnitve so bile tudi posredovane v sprejetje na MS MOM. Obravnaval je poročilo o aktivnosti za področje nalog povezanih z pobiranjem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in komunalnega prispevka, ki sta ob prodaji premoženja tudi po obsegu večja izvorna prihodka proračuna MOM.

Potrditev poročila o delu in zaključnega računa za leto 2003

Nadzorni svet je na 14. seji, ki je bila 08.03.2004 obravnaval poročilo o delu JP GSZ za leto 2003. Na 15. seji, ki je bila 29.03.2004 je obravnaval zaključni račun za leto 2003.

Po proučitvi letnega poslovnega poročila in zaključnega računa za leto 2003 člani Nadzornega sveta nanju niso imeli pripomb in so oblikovali naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet sprejme letno poslovno poročilo za leto 2003
2. Nadzorni svet sprejme predlog zaključnega računa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za leto 2003:

Prihodki podjetja	258.253.295,69
Odhodki podjetja	224.238.585,65
Pozitivni poslovni rezultat=kosmati dobiček	34.014.710,04

3. Nadzorni svet predlaga razporeditev dobička za leto 2003:

Dobiček v znesku **34.014.710,04** tolarjev se razporedi:

- v proračun Mestne občine Maribor kot udeležba na dobičku javnih podjetij po zaključnem računu za leto 2003 v višini **20.000.000,00 tolarjev**
- v skladu s 36. člena Statuta, drugi odstavek - za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe v višini **14.014.710,04 tolarjev od tega**
 - 548.196,10 sit – zakonske rezerve
 - 13.466.513,94 sit – druge rezerve

4. Nadzorni svet predlaga MS MOM, da v skladu 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico upravi.
5. Nadzorni svet predlaga MS MOM, da mu v skladu 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico.

Poročilo z zaključnim računom s predlogom delitve dobička in predlogom podelitve razrešnice upravi in nadzornemu svetu se posreduje MS MOM.

Člani NS

Marko Krajnčič

Marijan Kobše

Slava Kurtin

(potrjujem navedbe o zapiskih sej 11. in 12. seje NS)

Predsednik

Davorin KRANJC



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

POROČILO O DELU JP GSZ

2003

z realizacijo proračuna MOM

Vsebina

VSEBINA	2
UVOD	4
POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG	6
PRODAJA ZEMLJIŠČ	8
NAKUP ZEMLJIŠČ	9
MENJAVE IN PRENOSI ZEMLJIŠČ	10
DAJANJE V NAJEM	10
STAVBNA PRAVICA	11
PREDKUPNA PRAVICA	11
UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIC	11
DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA	11
KOMUNALNI PRISPEVEK	13
SLUŽNOSTI	13
SOGLASJA	13
INFORMACIJE O CENI ZEMLJIŠČ	13
OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	14
<i>Rt5-SD</i>	14
<i>Rt1-C</i>	15
<i>Rt2-C</i>	15
<i>Rt6-KIS</i>	16
<i>St2-C</i>	16
<i>St6-S</i>	17
<i>St9-S</i>	17
<i>St10-S</i>	18
<i>Ta3-C</i>	18
<i>Ta14-P</i>	19
<i>Po4-KE</i>	19
<i>Po10-S</i>	20
<i>Te5-P</i>	20
<i>Te11-KE</i>	21
DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	21
<i>Strokovne podlage in lokacijski načrti</i>	21
<i>Javna naročila za pripravo opremljanja stavbnih zemljišč</i>	22
EVIDENTIRANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	23
<i>Evidenca stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor na osnovi premoženjske bilance Sklada stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997</i>	23
<i>Celotna evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor</i>	23
<i>Informacijska infrastruktura</i>	24
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)	25
<i>Posodobitev sistema evidenc NUSZ</i>	25
<i>Redne naloge s področja NUSZ</i>	25
<i>Izterjava starih obveznosti do konca leta 1997 iz naslova NUSZ</i>	26
NALOGE S PODROČJA INFORMATIKE	27
<i>Sistem za upravljanje z dokumentacijo</i>	27
<i>Informatizacija finančno – računovodskega sektorja</i>	27
<i>Podatkovne podlage</i>	28
<i>Sistem za terenski zajem infrastrukturnih podatkov</i>	28
<i>Programska in strojna oprema</i>	29
KADRI IN IZOBRAŽEVANJE	29

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JP GSZ ZA LETO 2003	30
PRIHODKI	30
<i>Obrazložitev prihodkov</i>	<i>31</i>
ODHODKI	33
<i>REDNI PROGRAMI – obrazložitev odhodkov</i>	<i>34</i>
<i>INVESTICIJE – DEJAVNOSTI – obrazložitev odhodkov.....</i>	<i>35</i>
SKLEP	38
PRILOGA 1 - IZVLEČEK IZ EVIDENCE JP GSZ STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI MOM.....	39

Področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči spada med pomembne gospodarske dejavnosti v pristojnosti občine. Zagotavljanje ustreznega obsega urejenih stavnih 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.

Do konca leta 1997 je bilo področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v pristojnosti Sklada stavnih 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).

Temeljna naloga Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je, da izvaja tehnične, ekonomske, organizacijske, pravne in druge naloge za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Mestne občine Maribor, ter da gospodari s stavbnimi zemljišči v korist Mestne občine Maribor z namenom ohranjanja in povečevanja fonda stavnih zemljišč, zadovoljevanja potreb po stavnih zemljiščih za strateške investitorje, še zlasti za stanovanjsko gradnjo in objekte družbenega standarda. Za potrebe investitorjev 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:

1. izdaja potrdila na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor
2. izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka
3. sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnega zemljišča
4. pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene
5. predlaga vpis lastninske pravice občine v zemljiško knjigo za nezazidana stavbna zemljišča.

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

Nekateri mejniki v razvoju Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči:

- Z odlokom Mestne občine Maribor (MUV št. 31/97) je bilo ustanovljeno Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Pri Okrožnem sodišču v Mariboru je bilo registrirano dne 20.7.1998. Vrednost ustanovnega kapitala znaša 5,481.961,05 SIT. Spremembe Odloka so bile objavljene v MUV št. 13/98 in MUV št. 13/01.

- Z dnem 1.1.1999 je podjetje pričelo poslovati preko svojega žiro računa.
- Dokončno je bilo podjetje konstituirano z imenovanjem direktorja junija leta 1999.
- Od junija 2003 naprej podjetje deluje pod vodstvom novega direktorja, ki ga je na predlog župana imenoval Mestni svet.

Poročilo o vsebinski izvedbi nalog

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2003 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

Redni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

- promet s stavbnimi zemljišči, pridobivanje, prodaja in menjava stavbnih zemljišč po programu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči,
- izvajanje javnega pooblastila na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- 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 zemljiškoknjižnih 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

Opremljanje stavbnih zemljišč in promet z zemljišči

Obsega naloge in aktivnosti, ki so potrebne, da se lahko posamezno stavbno zemljišče proda investitorju. Te aktivnosti med drugim obsegajo:

- **pridobivanje** stavbnih zemljišč
 - nakupi za znane investitorje ali neznane investitorje (strateški odkup na zalogo)
- **priprava** stavbnih zemljišč
 - sodelovanje pri pridobivanju strokovnih podlag (geodetske, geološke idr. podlage),
 - pridobivanje urbanistične, projektne in upravne dokumentacije,
 - nakupi nepremičnin, predvidenih za rušitve, nakupi nadomestnih nepremičnin za preselitve, rušitve, sanacija terena,
 - nadzor nad opremljanjem in sodelovanje pri izdelavi programov opremljanja idr.
- **opremljanje** stavbnih zemljišč

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v sodelovanju s Komunalno direkcijo Mestne občine Maribor opravlja naloge in aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne infrastrukture, namenjene investitorju objektov v območjih urejanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja obsega komunalne objekte, namenjene individualni rabi (vodovod, odvodnjavanje sanitarne in meteorne vode, oskrba z nizkonapetostnim elektro-omrežjem in kot opcija še napeljava plinovodnega in toplovodnega omrežja). Programi opremljanja z objekti, namenjenimi kolektivni rabi, obsegajo omrežje dostopnih ulic in cest, odvodnjavanje javnih površin, javno razsvetljava, izgradnjo internih skupnih površin in drugih komunalnih programov v skladu s programi PIN in PUP in dogovori investitorjev ter izgradnjo povezovalnih omrežij med območji urejanja in obstoječimi infrastrukturnimi objekti (navezovalni objekti).
- **prodaja** stavbnih zemljišč

Prodaja komunalno urejenih oz. delno urejenih stavbnih zemljišč za gradnjo, adaptacijo in prenovo oziroma kot funkcionalno zemljišče

Razvojne naloge:

Obsegajo izdelavo strokovnih grafičnih in atributnih podatkovnih podlag za potrebe evidentiranja stavbnih zemljišč, za potrebe odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in druge potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči:

- izdelava in pridobivanje informacijskih rešitev za potrebe vodenja evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor in upravljanju Javnega podjetja za gospodarjenje 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

Prodaja zemljišč

V začetku leta 2003 se je spremenila celotna zakonodaja na področju stavbnih zemljišč z uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) in Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), kar je povzročilo velike spremembe pri delu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

V začetku februarja je bila sprejeta Uredba o pridobivanju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni lis RS, št. 12/03) kar je povzročilo velike spremembe pri prodaji občinskega stavbnega premoženja. Na podlagi Uredbe o pridobivanju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (v nadaljevanju Uredba) je bila imenovana Komisija za izvedbo in nadzor prodaje stavbnih zemljišč (v nadaljevanju Komisija). Uredba predvideva štiri različne metode razpolaganja: javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba. Komisija je v skladu z uredbo izbrala metodo javne dražbe pri vrednosti nad 2.000.000,00 SIT, pod to vrednostjo pa metodo neposredne pogodbe.

Na področju prodaje zemljišč je Javno podjetje za gospodarjenje stavbnih zemljišč med drugim izvedlo naslednje postopke:

- Še pred izdajo uredbe je bil izveden javni razpis za prodajo delov gradbenih parcel v k.o. Pobrežje in k.o. Razvanje. Na podlagi razpisa je bilo prodano zemljišče v k.o. Pobrežje za gradnjo stanovanjskih objektov, v k.o. Razvanje pa za gradnjo trgovskega centra.
- Javno podjetje je za vsak primer prodaje izdelalo ustrezen program razpolaganja, opravilo je več terenskih analiz ter izvedlo tri javne dražbe, ki so bile objavljene v Uradnem listu RS in na spletni strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.
- Javno podjetje je v letu 2003 na podlagi javne dražbe prodalo 10 zemljišč, z neposredno pogodbo 17 zemljišč, na začetku leta pa 2 zemljišči na podlagi javnega razpisa.

Rekapitulacija prodaje stavbnih zemljišč po katastrskih občinah po pogodbah, sklenjenih v letu 2003:

Katastrska občina	Površina (m ²)
BREZJE	206
KOROŠKA VRATA	528
KOŠAKI	578
LIMBUŠ	198
MARIBOR-GRAD	20
POBREŽJE	3.159
RAZVANJE	13.737
SPODNJE RADVANJE	195
STUDENCI	105
TABOR	15
TEZNO	5.092
ZGORNJE RADVANJE	1.225
SKUPAJ	25.058

Nakup zemljišč

V letu 2003 je bil plan nakupov stavbnih zemljišč v celoti realiziran. V ta namen predvidena proračunska sredstva so bila v celoti investirana. Odkupljena so bila zemljišča v naslednjih območjih:

- Ta14-P
- Rt5-SD (Pristan)
- Po11-S

Rekapitulacija nakupa stavbnih zemljišč po katastrskih občinah:

Katastrska občina	Površina
KOROŠKA VRATA	21 13
MARIBOR-GRAD	91
POBREŽJE	50 78
RAZVANJE	2 05 30
SKUPAJ	2 78 12

V zvezi s odkupom zemljišč so bila med drugim izvedena naslednja opravila:

- Poskusi odkupa dveh zemljišč zaradi zaokrožitve območja Te11-KE (Gramoznica Dogoše) so se zaenkrat končali brezuspešno, saj lastnik v prvem primeru pod nobenimi pogoji ne pristane na prodajo, v drugem primeru pa še ni končan postopek dedovanja.
- Javno podjetje je v sodelovanju z lastnikom zemljišč opravilo analizo možnosti glede odkupa zemljišča, ki ga Mestna občina Maribor potrebuje za izgradnjo ceste ABC. Postopek pridobivanja zemljišč za povezovalno cesto ABC na Pobrežju, ki traja že tri leta, je bil v drugi polovici leta po nalogu Mestne uprave ustavljen.
- Javno podjetje je izvajalo aktivnosti v zvezi z odkupom objektov 4, 5 in 6 od Splošne bolnišnice Maribor, vendar do izvedbe odkupa ni prišlo. Postopek odkupa zemljišč v zaradi drugačnih stališč lastnika do sedaj ni bil uspešen, vendar se postopek nadaljuje.
- Opravljena so bila usklajevanja z Dravskimi tiskarnami in MRA glede odkupa oziroma zamenjave nepremičnin na območju Ta3-C.
- Razgovori z enim od lastnikov zemljišč na območju Pristana glede prodaje zemljišča so bili neuspešni (zemljišče je potrebno za dokončanje izgradnje komunalne infrastrukture – Ribiške ceste), zato je bil uveden razlastitveni postopek v skladu z 97. členom Zakona o urejanju prostora.
- Odkupljena je bila nepremičnina za potrebe izgradnje ceste E in garažne hiše – objekt 18.

Menjave in prenosi zemljišč

- V območju med Dravograjsko cesto in Preradovičevo cesto je bil opravljen brezplačen prenos zemljišč na Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor za gradnjo neprofitnih stanovanj.
- Opravljena je bil analiza možnosti menjave parcel med Mestno občino Maribor in večinskim lastnikom na območju St6-S, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega, poslovnega in sakralnega centra.
- Opravljena je bila analiza možnosti prenosa zemljišč v državni lasti v last občine na podlagi Zakon o javnih skladih in morebitne izgradnje podzemne garaže na Trgu Nikole Tesla. V razgovorih je sodelovalo Ministrstvo za šolstvo, šport in znanost, Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in Mestna občina Maribor.
- Na območju Košakov je bil realiziran prenos stavbnega zemljišča iz Republike na MOM. Zemljišče je bilo nato na javni dražbi prodano za gradnjo stanovanjskega objekta.
- Javno podjetje je sodelovalo pri pripravi pogodbe med Republiko Slovenijo in Mestno občino Maribor glede prenosa kmetijskih zemljišč na Republiko Slovenijo oz. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS ter prenosa nezazidanih stavbnih zemljišč iz RS, Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov na Mestno občino Maribor. Predlog pogodbe je bil za zemljišča na območju katastrskih občin Kamnica, Zg. Radvanje in Košaki.

Dajanje v najem

- S podjetjem, ki je lastnik vseh objektov in strojne opreme za predelavo kamenega agregata in proizvodnjo betona z vso pripadajočo infrastrukturo na območju gramoznice Dogoše, je bila sklenjena najemna pogodba za uporabo južnega dela gramoznice, kjer na podlagi rudarskega dovoljenja poteka črpanje gramoza. Rudarsko dovoljenje je podelilo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo RS, za kar je bila sklenjena posebna koncesijska pogodba, na osnovi katere RS zaračunava koncesnino.
- Z bivšimi zakupniki Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnim zemljišči na podlagi Zakon o javnih skladih sklenilo najemne pogodbe za določen čas enega leta. Sklenjenih je bilo 30 najemnih pogodb.
- Podaljšanih je bilo 5 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča in sklenjene tri nove (postavitve objektov za živilsko in gostinsko dejavnost).
- Pripravljene so bile najemne pogodbe za oddajo garažnega mesta v linearnem objektu zobnih ambulant.
- Izvedene so bile aktivnosti (obračun, valorizacija, fakturiranje) v zvezi z najemnino za vrtilčarsko dejavnost za leto 2003.

Stavbna pravica

- V sodelovanju z Upravno enoto Maribor in Oddelkom za splošne in pravne zadeve Mestne občine Maribor je bila opravljena analiza možnosti za dodelitev stavbne pravice na podlagi strokovnega mnenja Inštituta za javno upravo pri Pravni fakulteti Ljubljana. Trenutno je v pripravi javni razpis za dodelitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže na območju Glavnega trga, prav tako pa za območje Trga svobode in stadiona Ljudski vrt.

Predkupna pravica

- Izstavljenih je bilo 120 pordil, da Mestna občina Maribor ne uveljavlja predkupne pravice na nepremičnini. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sprožilo pobudo, na podlagi katere je Zavod za prostorsko načrtovanje pričel aktivnosti za pripravo Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor, saj je po novi zakonodaji (ZUreP-1) ta odlok edino merilo za presojo predkupne pravice.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je tvorno sodelovalo v pripravi Odloka o predkupni pravici.

Urejanje lastniških razmerij

- Opravljeno je bilo usklajevanje stališč glede vknjižbe lastninske pravice na zemljiščih za Europarkom, na katerih ima občina služnostno pravico, ter glede spremembe zazidalnega načrta in izgradnje podzemnih garaž.
- V zemljiški knjigi je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaje stavbnih zemljišč.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v več postopkih usklajevanja zemljiškoknjižnih stanj s stanji v naravi.

Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja

- Na pobudo županstva in na podlagi Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV, št. 19/98) je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči začelo postopek ukinitve vrtičkarske dejavnosti na Vrbanškem platoju, vključno z iskanjem nadomestne lokacije. V sodelovanju z društvom Vrtiček čriček, županstvom in strokovnimi službami Mestne občine Maribor je bila nadomestna lokacija soglasno izbrana. V pripravi je odkup predmetnih zemljišč.
- V sodelovanju s podjetjem Snaga in Komunalno direkcijo je bila opravljena analiza možnosti odlaganja baliranih odpadkov v gramoznici Dogoše. Na osnovi pozitivnih

rezultatov analize je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pričelo z odmeritvijo severnega dela gramoznice.

- V sodelovanju z Oddelkom za splošne in pravne zadeve Upravne enote Maribor je bilo razrešenih več denacionalizacijskih zadev.
- Na podlagi Zakona o javnih naročilih in Navodil za izvedbo javnih naročil male vrednosti je bilo pripravljeno naročilo za izbor cenilcev, ki imajo na podlagi Zakona o javnih financah sposobnost za cenitev stvarnega premoženja države oziroma občine.
- Izveden so bili strokovni posveti z Zavodom za prostorsko načrtovanje in Oddelkom za splošne in pravne zadeve glede lokacijskih informacij in postopka izvzema statusa javnega dobra na podlagi ZUreP-1 in ZGO.
- Opravljeno je bilo usklajevanje stališč glede odmere davka na promet nepremičnin oz. DDV v pogodbah, ki se sklepajo namesto razlastitve (npr. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči prodaja zemljišče v lasti Mestne občine Maribor Republiki Sloveniji za izgradnjo zahodne obvoznice – izkazana javna korist). Ugotovljeno je bilo, da je potrebno DDV v vsakem primeru odvesti.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v prostorskih konferencah v zvezi s prostorsko plansko enoto St1 1-P.
- Opravljena je bila analiza potreb in želja Mestne četrti Tezno glede prodaje, nakupov in komunalnega opremljanje stavbnih zemljišč.
- Pripravljeno je bilo navodilo o odpisu, izločitvi iz uporabe in odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je preverjalo in potrjevalo zapisnike o geodetskih odmeritvah (po potrebi so bili opravljeni tudi terenski ogledi), ki so jih dostavili v podpis geodeti, kadar je MOM nastopala kot mejaš ali kot lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča, ki se odmerja.
- Javno podjetje je pripravilo spremembe Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Glede na spremembo zakonodaje je bil pripravljen nov odlok, ki je usklajen z novo zakonodajo na tem področju. Spremembe odloka vsebujejo nekaj sistemskih rešitev pri pridobivanju podatkov o novih zavezancih in evidentiranju sprememb, ki do sedaj niso bile ustrezno opredeljene. Nov odlok zajema tudi novo razporeditev dejavnosti v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti. Nastavljena je tako, da bo kar v največji možni meri ublažila izpad prihodkov na tem področju. Nov odlok je bil sprejet na seji Mestnega sveta MOM meseca novembra in vsebuje naslednje spremembe:
 - popravek odloka glede na dejavnosti (EKD več ne velja – uveden je SKD)
 - popravke con
 - pooblastila službe, ki izvaja zajem podatkov
 - povišanje kazni za neplačnike
 - opredelitev objektov v skladu z novo zakonodajo (ZUreP, ZGO)

Komunalni prispevek

V letu 2003 je bilo uspešno dokončanih 429 primerov z izstavitvijo ustreznega dokumenta – odločbe in potrdila o poravnavi komunalnega prispevka, ki so ga stranke dolžne predložiti Upravni enoti pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Na dan 31.12.2003 je evidentirano še naslednje število zadev:

- 13 zadev, ki se zaradi svoje starosti arhivirajo - primeri v čakanju na dopolnitve oziroma obnovitve zahtevkov evidentirani pred 1.1.2003
- 32 zadev, ki so ostale na stopnji informacije - predračuni oziroma specifikacije
- 39 zadev, ki so v odpravi oziroma zaključevanju - nedokazano vplačilo prispevka s strani stranke, tako da še ni bilo možno stranki izstaviti potrdila in
- 4 zadeve, ki so v postopku reševanja oziroma obdelave.

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

Služnosti

Po dogovoru na Mestni upravi Mestne občine Maribor v novembru 2002 je bila pristojnost Javnega podjetja za gospodarjenje stavbnimi zemljišči omejena le na območja nezazidanih stavbnih zemljišč. Zato je potrebno v območju zazidanih stavbnih zemljišč (ceste, ulice, dvorišča) sklepati pogodbe o služnosti neposredno z Mestno občino Maribor ali s Komunalno direkcijo Mestne občine Maribor.

Soglasja

Izdanih je bilo 15 soglasij v zvezi z dovolitvijo posegov na ali ob zemljiščih MOM, katerih upravljalec je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Soglasja, ki so bila izdana kot del ostalih postopkov, po že odprtih zadevah, niso ločeno evidentirana.

Informacije o ceni zemljišč

Izdelano je bilo večje število ocen vrednosti zemljišč za potrebe sklepanja poslov iz področja poslovanja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v segmentu oddaje zemljišč.

Zaradi spremenjene zakonodaje so bile pri prodaji zemljišč interne cenitve, ki jih je Javno podjetje izvajalo samo, nadomeščene s cenitvami pooblaščenih cenilcev v skladu z uredbo. Zaradi navedenega je bilo s cenilci potrebno večkratno usklajevanje, saj je izračunavanje komunalnega prispevka še zmeraj ostalo v pristojnosti Javnega podjetja.

Oporemljanje stavbnih zemljišč

Rt5-SD

Pristan

Aktivnosti na tem območju potekajo že od leta 2000. Napredovanje del je predvsem odvisno od zmožnosti pridobivanja in zaokroževanja gradbenih parcel in razpoložljivih sredstev.

Večji del Ribiške ceste (razen dela, kjer je bilo doslej pridobivanje zemljišč neuspešno – teče postopek razlastitve) je že zgrajen skupaj s komunalno in energetske infrastrukturo. Izdelan je izsek iz zazidalnega načrta za cesto E. Za to cesto bo v letu 2004 predvidoma pridobljena projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje za izvedbo. V zaključni fazi je izdelava programa opremljanja stavbnega zemljišča.



Rt1-C**Glavni trg**

Izgradnja garaže pod vzhodnim delom Glavnega trga in ureditev dodatnega uvoza iz smeri Lent-a predstavlja enega najpomembnejših in najzahtevnejših prostorskih posegov. Zaradi pomanjkanja lastnih sredstev in zaradi tržne naravnosti dejavnosti parkiranja in garažiranja mesto išče strateškega investitorja za gradnjo podzemne parkirne garaže in pasaže s poslovnimi lokali. Projekt je zahteven tako v tehničnem (gradnja pod prometno obremenitvijo) kot finančnem in tudi premoženjsko pravnem smislu.



Za podzemno garažo na Glavnem trgu je izdelana parcelacija.

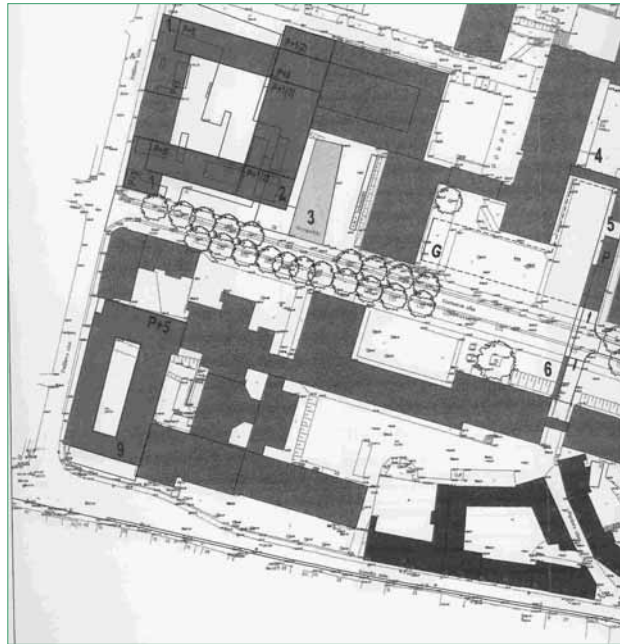
Rt2-C**Linearni objekt – zobozdravstvena ambulanta**

II. kletna etaža je zgrajena in predana v uporabo 1.1.2004. Pridobljeno je delno uporabno dovoljenje za II. kletno etažo do IV. gradbene faze. Izvedena so dela po dopolnilnem gradbenem dovoljenju, opravljen je bil tehnični pregled. V postopku izdaje je uporabno dovoljenje.



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

Območje spada v ureditveno območje mesta Maribor, označeno s pretežno stanovanjsko namensko rabo. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi strokovnih podlag za URN.

**St2-C****Območje med Murkovo ulico na vzhodu, Šercerjevo na zahodu (zahodna obvoznica) ter med Cesto na Poljanah in Preradovičevo ulico**

Izdelan je program opremljanja stavbnega zemljišča. Operativno se izvajajo dela II. faze komunalnega opremljanja. Sočasno je v teku postopek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za navedeno območje.



St6-S**Stanovanjski, poslovni, sakralni center**

Meja območja: na zahodni strani poteka po robu predvidene Dravograjske ceste, na jugu po robu ceste Proletarskih brigad, na vzhodu po robu nove Engelsove ceste in na severu po robu Ceste I. internacionale. Območje je določeno za gradnjo centralnih dejavnosti.



Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi strokovnih podlag in zazidalnega načrta, ki je bil sprejet z odlokom (MUV št. 24). V letu 2004 je potrebno nadaljevanje aktivnosti v zvezi s pridobitvijo projektne dokumentacije za komunalno in energetska infrastrukturo in izdelava programa opremljanja.

St9-S**Del območja med Polančičevo in Kamenškovo ulico**

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi programa opremljanja, ki ga je naročil investitor.



St10-S**Območje bivšega pokopališča na Studencih**

Z izgradnjo nadomestne športne dvorane Partizan Studenci na lokaciji v delu območja St2-C je postala lokacija v območju St10-S predvidoma prosta, zato je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v sodelovanju z mestno četrtjo Studenci, Zavodom za prostorsko načrtovanje, Javnim medobčinskim stanovanjskim skladom Maribora in Športnim društvom Studenci pristopilo k pripravi novega programa opremljanja na starem Limbuškem pokopališču.



Izdelane so strokovne podlage. V skladu z ZUreP, ki je stopil v veljavo 1.1.2003, je možen sprejem le tistih lokacijskih načrtov, ki imajo resen kratkoročen investicijski namen. Ker trenutno ni znanih investitorjev na delu območja v lasti MOM, se naloga zaključuje pri izdelanih strokovnih podlagah, ki jih mora potrditi Zavod za prostorsko načrtovanje.

Ta3-C**Cesta ABC**

Izdelana je lokacijska dokumentacija in izvedena parcelacija ceste ABC. V izdelavi je sprememba in dopolnitev zazidalnega načrta.

Za izgradnjo polnega križišča na Titovi cesti so v izdelavi strokovne podlage z oceno vrednosti gradnje ceste s komunalno infrastrukturo, vključno z izvedbo simulacije prometa.



Ta14-P**Območje transportne cone - Industrijska cesta**

Zgrajena je I.faza komunalne in energetske infrastrukture na Industrijski cesti. Mestni občini Maribor so bili posredovani podatki za prenos komunalne infrastrukture. Predana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo ceste in komunalne infrastrukture od križišča s cesto na Ledino do ceste k Jeklotehni. Aktivnosti se bodo nadaljevale v smislu pridobivanja zemljišč in upravne dokumentacije.

Zaradi komunalnega opremljanja in zaokroževanja gradbenih parcel je bilo odkupljenih več zemljišč.

**Po4-KE****Območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico**

Sprejet je bil zazidalni načrt za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico (deli Po3-S, Po4-KE in Po5-S). Izdelava projektne dokumentacije za komunalno in energetske infrastrukture in izdelava programa opremljanja sta predvideni za leto 2004.



Po10-S**Stanovanjsko – poslovno območje med Ulico Veljka Vlahoviča, Istrsko, Kuharjevo in Novo ulico**

Na osnovi pridobljene projektne dokumentacije za komunalno infrastrukturo je bil izbran izdelovalec programa opremljanja stavbnega zemljišča za navedeno območje. Program opremljanja je bil sprejet na seji Mestnega sveta.

**Te5-P****TAM**

Območje Te5-P obsega pozidane in proste površine namenjene industrijskemu razvoju mesta. Gre za prostor bivše tovarne TAM, kjer je glavna značilnost, da se bivše zaprto območje odpira in vključuje v integralni mestni prostor. V ta namen bo notranje komunikacije in infrastrukturo potrebno postopno navezati na javno komunalno infrastrukturo in prometnice. Območje zajema tudi nepozidan kompleks do koridorja na JV, v katerem se nahaja več stanovanjskih in pomožnih objektov s pomanjkljivo dokumentacijo in del varstvenega pasu vodarne Bohova.

Na seji Mestnega sveta je bil sprejet program opremljanja stavbnih zemljišč za proizvodno cono Te5-P. Prva faza izgradnje komunalne in energetske infrastrukture je predvidoma cesta na Ledino.



Te11-KE**Gramoznica Dogošë**

Po sklepu Mestnega sveta je gramoznica v Dogošah določena za začasno skladiščenje baliranih komunalnih odpadkov.

Izvedena je bila geodetska odmera volumna izkopa in odmera območja uporabe gramoznice.



Druga strokovna opravila s področja opremljanja stavbnih zemljišč

Strokovne podlage in lokacijski načrti

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi naslednjih strokovnih podlag in lokacijskih načrtov, vključno s pripravo smernic:

- osnutek odloka o zazidalnem načrtu za južni del območja St9
- osnutek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za del območja S 10/3 vzhod Vinarje
- spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta za kare A in B med Partizansko cesto, Ulico heroja Šlandra, Kacovo in Mlinsko ulico ter železniško progo
- osnutek zazidalnega načrta Tr7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo, Kosarjevo in Koroško cesto)
- strokovne podlage za zaselek Dobrava
- ureditveni načrt za območje pokopališča Pobrežje (PPE Po 4 in del PPE Po5)
- gradivo za pridobivanje smernic za lokacijski načrt za območje Rt6-KIS
- predlog odloka o zazidalnem načrtu za Gručo v Rošpohu
- strokovne podlage za stanovanjsko naselje S10/3 Vinarje sever

Javna naročila za pripravo opremljanja stavbnih zemljišč

Za pripravo opremljanja stavbnih zemljišč je bilo izvedenih sedem javnih naročil male vrednosti:

1. Izdelava PGD, PZI projektne dokumentacije za komunalno infrastrukturo v delu območja Ta14-P
2. ocena vrednosti stavbnih zemljišč k.o. Studenci, k.o. Zg.Razvanje ter k.o. Sp.Razvanje
3. izdelava elaborata etažne lastnine - linearni objekt ob Svetozarevski ulici
4. izdelava izseka iz zazidalnega načrta za ulico E v delu območja S 8 in Š8/1 Pristan
5. parcelacija ceste ABC
6. program opremljanja stavbnega zemljišča za del območja Po 10S
7. izgradnja dovozne ceste v II. kletno etažo linearne objekta na Svetozarevski ulici

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnim zemljišči je izdelovalcem programov opremljanja stavbnih zemljišč posredovalo vse potrebne tehnične podatke.

Evidentiranje stavbnih zemljišč

Za uspešno gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je nujno potrebno imeti vzpostavljeno ažurno evidenco zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, ki so predmet dela Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Takšna evidenca v preteklosti nikdar ni bila vzpostavljena, zato je njena izdelava predstavljala eno od področij, na katerem so v letu 2003 potekale intenzivne aktivnosti.

V skladu s 15. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV 31/1997) bi morala biti vsa zemljišča po zaključnem računu bivšega Sklada stavbnih zemljišč leta 1997 prenesena v upravljanje Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Ta prenos vse do danes še ni bil izvršen, ključen vzrok pa je bilo prav pomanjkanje ustreznih ažurnih evidenc.

Aktivnosti izdelave evidenc stavbnih zemljišč so potekale na več vzporednih področjih:

- a) izdelava evidence stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor na osnovi premoženjske bilance Sklada stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997
- b) izdelava celotne evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- c) vzpostavitev informacijske infrastrukture

Evidenca stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor na osnovi premoženjske bilance Sklada stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997

Evidenca je v celoti izdelana. Zajeta so vsa zemljišča, ki:

- so bila zajeta v premoženjski bilanci z dne 31.12.1997 in/ali
- so bila predmet prometa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ali njegovih pravnih predhodnikov do 31.12.2003, ter je na razpolago ustrezna dokumentacija (kupoprodajne pogodbe)

Ta evidenca je podlaga za prenos zemljišč v upravljanje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči po 15. členu Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Predlog za prenos predmetnih zemljišč v upravljanje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je bil posredovan v obravnavo Mestnemu svetu, vendar na sejo ni bil uvrščen. Po usklajevanju s finančnim oddelkom Mestne občine Maribor je prišlo do dogovora o načinu prenosa v upravljanje, ki bo predvidoma izveden v letu 2004.

Izveček iz evidence je v **Prilogi 1**.

Celotna evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor

Evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor temelji na zemljiškoknjižnih podatkih. Ker celotna Zemljiška knjiga še ni v elektronski obliki, je bilo pridobivanje podatkov oteženo in časovno zamudno. Poseben problem so predstavljala neurejena zemljiškoknjižna stanja v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor.

Reševanje vprašanja pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor je zato predstavljajo osrednji in večinski del aktivnosti pri vzpostavljanju evidence vseh zemljišč v lasti Mestne občine Maribor.

Aktivnosti so potekale na dveh vzporednih segmentih:

- Izdelava registra pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor in vpis lastninske pravice na premoženju, ki je last le-teh. Dela potekajo v sodelovanju z Mestno občino Maribor. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je izvedlo preveritev 76 zemljiškooknjižnih vložkov pravnih predhodnikov ter pridobilo ustrezne pravne podlage za vpis lastninske pravice Mestne občine Maribor, oz. pravne podlage, ki dokazujejo, da Mestna občina Maribor ni pravni naslednik. **Na osnovi pridobljene dokumentacije so bili vloženi zemljiškooknjižni predlogi za vpis lastninske pravice za več kot 350 parcel v skupni površini več kot 67 hektarjev.**
- Preverjanje lastništva zemljišč, ki so bila tako ali drugače predmet obravnave Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (ne njuno predmet prometa z zemljišči).
- Priprave na izdelavo evidence javnega dobra, ki ni sestavni del evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor.

Informacijska infrastruktura

V informacijsko infrastrukturo sodijo vse podatkovne podlage, ki so širšega pomena in niso vezane zgolj na izvedbo posamezne naloge. V okviru izdelave evidenc so takšne podlage ključnega pomena, saj je potreben pregled tako nad zemljiškooknjižnim stanjem, zemljiškookatastrskim stanje, kot tudi stanjem v naravi. Obenem so te podatkovne podlage nujno potrebne za učinkovito gospodarjenje z zemljišči.

Aktivnosti na področju izgradnje informacijske infrastrukture za podporo evidentiranju zemljišč v lasti Mestne občine Maribor in gospodarjenja z njimi so v letu 2003 obsegale naslednje:

- Prva faza izdelave preglednih načrtov dejanske rabe zemljišč v Mariboru. Druga faza in zaključek projekta je predviden v letu 2004. Ta podatkovna podlaga bo dokončno odpravila nejasnosti, do katerih prihaja zaradi neskladja med uradno namembnostjo in dejansko rabo zemljišč, predvsem zaradi neažurnih podatkov o rabi zemljišča v zemljiškem katastru.
- Pričetek izdelave registra nezazidanih stavbnih zemljišč.
- Pridobitev najnovejših ortofoto posnetkov Mestne občine Maribor.

Zastavljene naloge na področju evidentiranja zemljišč v lasti Mestne občine Maribor so bile uspešno izvedene, pri zahtevnejših nalogah pa so bile uspešno izvršene začetne faze. Učinek izvedenih del lahko ob dokaj skromni porabi sredstev ocenimo za zelo visok, še posebej, ker je omogočen bistven napredek v vzpostavitvi premoženjske bilance Mestne občine Maribor.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

Posodobitev sistema evidenc NUSZ

V letu 2003 so na področju posodobitve evidenc NUSZ dela potekala na naslednjih področjih:

- izvajanje upravnih postopkov za izdajanje odločb novim zavezancem, evidentiranih na podlagi seznama potencialno nezajetih zgradb
- preverjanje in korigiranje že obstoječih odmer pri večjih pravnih osebah
- pridobivanje relevantnih podatkov na podlagi navzkrižne primerjave javnih podatkovnih zbirk
- izdelava programske opreme za zajem podatkov NUSZ na terenu, v kateri bo poskrbljeno za varno in enolično ažuriranje zavezancev; izdelava programske opreme je v zaključni fazi
- izdelava programske opreme za prikazovanje podatkovnih (MapInfo) slojev preko interneta; izdelava programske opreme je v zaključni fazi – potekajo le še prilagoditve na nov odlok, ki je bil sprejet v mesecu novembru 2003
- integracija informacijskih sistemov, ki je osnova za navezavo na on-line dostopne javne baze in nujna pri izmenjavi podatkov z drugimi javnimi podjetji je izvedena v celoti – poteka le še preizkušanje prilagoditev na nov odlok, ki je bil sprejet v mesecu novembru 2003
- izvedena je bila posodobitev vsebine podatkovne zbirke NUSZ (grafičnih slojev in atributnih podatkov), ki je obsegala pridobivanje uradnih evidenc, njihovo vključitev v obstoječi sistem in izvedbo ABC analize
- v skladu s finančnimi omejitvami je bila izvedena posodobitev strojne opreme po planu

Nekateri s planom za leto 2003 predvideni projekti so bil zaradi rebalansa proračuna MOM prestavljeni v leto 2004, vendar to ne ogroža odmere nadomestila za leto 2004.

Redne naloge s področja NUSZ

Reševanje sprotnih zadev (pritožbe, preverjanje podatkov o zavezancih) je potekalo tekoče in v skladu z razpoložljivimi kadrovskimi kapacitetami. Rešenih je bilo preko 400 pritožb in izvedenih preko 50 preverjanj zavezancev.

Uspešno je bila izpeljana primopredaja podatkov med Javnim podjetjem za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in DURS, na osnovi česar je bila uspešno izvedena odmera za leto 2003. Izdanih je bilo 41.707 odločb v skupnem znesku 2.950 mio SIT. Z uredbo pristojnega ministrstva je bilo 628 mio SIT preusmerjeno na koncesnino za koriščenje reke Drave.

Pripravljeni predlogi za valorizacijo točke in določitev izhodiščne vrednosti točke so bili potrjeni na sejah Mestnega sveta MOM v mesecu decembru 2003.

Izterjava starih obveznosti do konca leta 1997 iz naslova NUSZ

Na področju izterjave starih obveznosti do konca leta 1997 iz naslova NUSZ so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- za večino dolžnikov (vse razen 23) je bila opravljena analitična razčlemba terjatev
- izvedena je bila predaja nespornih terjatev v izterjavo DURS
- obravnava dolžnikov, ki več ne poslušajo in je zato pričakovati bistveno manjši izplen od višine terjatev (gre za 56 podjetij v stečaju)
- predvidena integracija podatkov iz aplikacije Biromatik, v kateri so bili podatki, prevzeti od Komunalne direkcije, v aplikacijo MAOP, je izvedena na organizacijskem in programskem nivoju

Na dan 31.12.2003 je stanje starih terjatev iz naslova Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča do leta 1997 naslednje:

A.TERJATVE PRIJAVLJENE V STEČAJNIH POSTOPKIH

Konto 120002 – terjatve in zamudne obresti prijavljene v stečaj, prisilno poravnavo in likvidacijo (vodeno v izvenbilančni evidenci)

Otvoritev 01.01.2003	827,346.149,34 SIT
Prenosi iz konta rednih terjatev 1200 – glavnica in zamudne obresti	544.200,20 SIT
Plačila 2003	17,747.510,63 SIT
Odpisi po inventuri	298,425.502,93 SIT
Stanje terjatev na dan 31.12.2003	511,717.335,98 SIT

B.DRUGE TERJATVE

Konto 120000 – glavnica

Otvoritev 01.01.2003	281,614.736,12 SIT
Spremembe po odločbah	3,571.808,60 SIT
Plačila 2003	8,134.486,20 SIT
Odpisi po inventuri	7,164.717,90 SIT
Stanje terjatev na dan 31.12.2003	262,743.723,42 SIT

Konto 120001 – zamudne obresti

Otvoritev 01.01.2003	88,711.713,24 SIT
Obresti, knjižene obveznosti po plačilih	2,315.418,67 SIT
Plačila 2003	2,240.850,80 SIT
Odpisi po inventuri	542.359,00 SIT
Stanje terjatev na dan 31.12.2003	88,243.922,11 SIT
Skupaj A in B	862,704.981,51 SIT

Naloge s področja informatike

Na področju informatike so bile izvršene planirane posodobitve strojne in programske opreme, izvršeno je bilo redno vzdrževanje strojne opreme, poseben poudarek pa je bil na izdelavi in pridobivanju podatkovnih podlag za podporo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči in izgradnji notranjega informacijskega sistema, ki v veliki meri povečuje učinkovitost delovanja podjetja.

Sistem za upravljanje z dokumentacijo

Eden od pomembnejših delov izgradnje informacijskega sistema podjetja je bilo uvajanje sistema za upravljanje z dokumentacijo, ki se je pričelo že v letu 2002. V elektronski obliki je zajeta vsa sprotna vhodna dokumentacija, seveda pa tudi vsa dokumentacija, ki nastane v podjetju. Dokumentni sistem omogoča:

- popolno sledljivost dokumentov, saj je za vsak dokument znan skrbnik, če je dokument nastal v podjetju, pa tudi avtor
- varnost pred izgubo – vsi dokumenti so poleg papirne oblike tudi v elektronski obliki, ki se dnevno arhivira na magnetne trakove, shranjene v ognjevarnem trezorju
- varovanje pred nepooblaščenim dostopom – za vsak dokument je mogoče določiti, kdo ima pravico do vpogleda
- trenutno dostopnost vsakega dokumenta – ker so dokumenti v elektronski obliki, je iskanje določenega dokumenta bistveno lažje, kot je to pri papirnati obliki

Za polno funkcionalnost dokumentnega sistema je bistvenega pomena, da je čim večji del že obstoječe dokumentacije v elektronski obliki, zato je bilo v letu 2003 precej naporov usmerjenih v prenos obstoječe papirnate dokumentacije v računalniško obliko. Zaradi obsežnosti te naloge se bo proces nadaljeval še v letu 2004. Obenem je bistvenega pomena, da sistem za upravljanje z dokumentacijo uporabljajo vsi zaposleni v podjetju. Proces uvajanja uporabnikov in prilaganja na uporabo računalniške tehnologije je zapleten in dolgotrajen. Glavnina dela je bila opravljena v letu 2003, proces pa se bo nadaljeval tudi v naslednjih letih.

Informatizacija finančno – računovodskega sektorja

V preteklosti je finančno računovodski sektor pri svojem delu uporabljal različna programska orodja, ki pa medsebojno niso bila poenotena, kar je pripeljalo do določene stopnje redundance v izvajanju del. V letu 2003 je bil z namenom povečanja učinkovitosti delovanja sektorja nabavljen paket programske opreme proizvajalca MAOP ter je bil pričet postopek poenotenja in standardizacije delovanja finančno računovodskega oddelka v skladu s sodobnimi smernicami. S tem so odpravljena nepotrebna podvajanja opravil, preglednost finančno – računovodskega stanja podjetja pa je bistveno boljša in omogoča hitre odzive s strani vodstva podjetja.

Uvajanje tovrstne nove programske opreme in prehod na njeno uporabo je zahtevno opravilo tako s tehničnega kot s kadrovskega vidika. Proces se je začel z nabavo programske opreme v letu 2003, ko je bilo izvedeno tudi začetno uvajanje uporabnikov. Dela na tem področju se bodo nadaljevala tudi v letu 2004.

Podatkovne podlage

Kvalitetni podatki so bistven del uspešnega poslovanja, zato je bila na področju informatike ena od ključnih nalog prav posodobitev podatkovnih podlag, ki so potrebne pri delovanju in poslovanju podjetja. V tem kontekstu je bilo izvedeno naslednje:

- Javno naročilo male vrednosti za izdelavo preglednih slojev dejanske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor. Uradni podatkovni viri namreč prikazujejo le uradno rabo, ki pa se v zelo velikih primerih močno razlikuje od dejanskega stanja v naravi. Posledica teh neskladij je bila potreba po pogostih časovno zamudnih terenskih ogledih. Prva faza izdelave je bila opravljena v letu 2003, zaključek je predviden v letu 2004.
- Pridobljene so bili natančni ortofoto posnetki celotne Mestne občine Maribor v merilo 1:5000, ki v kombinaciji s preglednimi sloji dejanske rabe iz prejšnje alineje omogočajo natančen pregled stanja na terenu kar iz pisarne, kar seveda bistveni pospeši vse postopke, ki so vezani na prostorske podatke.
- V okviru javnega naročila je stekel postopek pridobivanja evidence nezazidanih stavbnih zemljišč v smislu 218. člena ZGO-1. Ta evidenca je ključnega pomena za zajem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.
- Redno so bili posodobljeni podatki zemljiškega katastra, tako atributni kot tudi grafični. Delavci podjetja imajo tako na razpolago najnovejša zemljiškokatastrska stanja, brez stalnih preverjanj na Geodetski upravi, kar je za učinkovitost poslovanja in predvsem odziva na potrebe strank bistvenega pomena.
- Sprožen je bil postopek priključitve na on-line računalniško povezavo z podatkovno bazo Geodetske uprave RS. Neposredna priključitev na to bazo omogoča vpogled v vsakokratno najnovejše stanje zemljiškokatastrskih podatkov, brez periodičnih posodabljanj na strani javnega podjetja. Priključitev bo predvidoma izvedena že v prvi polovici leta 2004.
- Sprožen je bil tudi postopek priključitve na bazo podatkov zemljiške knjige. Po ocenah naj bi bilo v elektronski obliki že več kot 70% zemljiškoknjižnih podatkov. Neposreden on-line dostop do teh podatkov bi praktično odpravil potrebo po fizičnem obiskovanju zemljiške knjige, ter izjemno pospešil vse postopke, ki so vezani na pridobivanje zemljiškoknjižnih podatkov. Zaradi zakonodajne procedure, ki jo je potrebno opraviti, preden bo omogočen dostop do teh podatkov, predvidevamo, da bo dejanski priklop mogoč šele v drugi polovici leta 2004.

Sistem za terenski zajem infrastrukturnih podatkov

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v sodelovanju z zunanjim izvajalcem razvilo sistem za terenski zajem infrastrukturnih podatkov, ki temelji na satelitski navigaciji. Sistem je bil uspešno preizkušen in je operativen. Zaradi izvirnosti ideje je bil deležen precejšnje pozornosti ter je bil tudi uspešno predstavljen na redni letni konferenci INDO – Informatika v državni upravi. Zanimanje za sistem je bilo izraženo tudi s strani Službe za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov Mestne občine Maribor.

Programska in strojna oprema

Izvedena je bila posodobitev javnih podatkovnih zbirk in pripadajoče programske opreme (TIS, IPIS, IBON). Licence za programsko opremo Microsoft in Oracle so bile redno podaljšane. Poleg manjših posodobitev strojne opreme so bili zaradi dotrajanosti obstoječih računalnikov nabavljeni trije novi računalniki za opremo novih delovnih mest. Izvedena je bila tudi večja posodobitev programske opreme za finančno - knjigovodsko področje proizvajalca MAOP ter izvršen popoln prehod na vodenje finančnih ter računovodsko – knjigovodskih opravil s programsko opremo tega proizvajalca.

Kadri in izobraževanje

- Na podlagi novega Zakona o delovnih razmerjih so bile z vsemi zaposlenimi sklenjene pogodbe o delu.
- 11 zaposlenih v Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je opravilo izpit iz Zakona o splošnem upravnem postopku. S tem Javno podjetje izpolnjuje zakonsko predpisane pogoje glede opravljanja del, za katere je potreben izpit iz navedenega zakona.
- Posamezni zaposleni so se udeležili strokovnih izpopolnjevanj, izobraževanj, posvetov, konferenc in drugih strokovno izobraževalnih srečanj na naslednjih področjih:
 - zakonodaja s področja urejanja prostora, zemljiška politika
 - nepremičninsko pravo, splošno pravo, stanovanjska zakonodaja
 - urejanje prostora in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
 - vrednotenje in evidentiranje nepremičnin
 - davčna zakonodaja, finance
 - informacijska tehnologija
 - javna naročila
 - sodobna administracija
 - zemljiška knjiga
- V juniju 2003 je potekel mandat direktorju, Mestni svet je na predlog župana imenoval novega direktorja.
- Na novo sta bila zaposlena delavec in delavka na pravnem oddelku, kot nadomestna zaposlitev za dva delavca, ki sta prenehala opravljati dela na tem oddelku: eden se je upokojil, drugi, dotedanji vodja oddelka, pa je bil imenovan za direktorja.
- Zaradi strokovnega primanjkljaja na področju financ je bila izvršena predvidena zaposlitev strokovne delavke.
- Za potrebe izterjave starih terjatev s področja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je bil začasno zaposlen strokovni delavec, ki pa je še pred koncem leta zamenjal delodajalca.
- Za potrebne operative nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sta bila za določen čas 6 mesecev zaposlena delavec in delavka.

Realizacija finančnega načrta JP GSZ za leto 2003

Prihodki

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV 2003

KONTO	NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2002	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003	INDEKS 5:3	INDEKS 5:4
1	2	3	4	5	6	7
703	NUSZ - SKUPAJ	2.441.622.460	2.580.000.000	2.231.729.727,00	91,4	86,5
703003	NUSZ - PRAVNE OSEBE	2.011.324.301	2.100.000.000	1.707.808.959,00	84,9	81,3
703004	NUSZ - FIZIČNE OSEBE	364.820.108	400.000.000	402.232.784,00	110,3	100,6
703005	ZAMUDNE OBRESTI OD NUSZ	65.478.051	80.000.000	121.687.984,00	185,8	152,1
71030401	NAJEMNINE	6.238.801	20.000.000	28.532.378,86	457,3	142,7
7141050	KOMUNALNI PRISPEVEK	178.675.952	270.000.000	270.589.367,32	151,4	100,2
7141051	KOMUNALNI PRISPEVEK OD PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ		100.000.000	122.477.451,00		122,5
72210000	PRODAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	238.000.000	234.000.000	248.582.609,99	104,4	106,2
72210001	PRODAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ - C4	15.154.069	0,00	0,00		
SKUPAJ (z NUSZ)		2.879.691.282	3.204.000.000	2.901.911.534,17	100,8	90,6
SKUPAJ (brez NUSZ)		438.068.822	624.000.000	670.181.807,17	153,0	107,4
70	KUPNINE INTERSPAR- PRENOS IZ LETA 2002	214.986.247	214.986.247	214.986.247,00	100,0	100,0

Obrazložitev prihodkov

KONTO 703 Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Izhodišče JP GSZ za ocenjevanje prilivov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2003 temelji na realizaciji prihodkov iz tega naslova v letu 2002 in povečani vrednosti točke za 7,2%, kar znaša 2.600 mio tolarjev. Na predlog mestne uprave je bil v proračunu za leto 2003 plan zvišan na 2.725 mio tolarjev .

Na predlog strokovne službe je bila v mesecu novembru z rebalansom proračuna za leto 2003 ocena prilivov znižana na 2.580 mio sit, dejanski priliv iz tega naslova je bil dosežen v višini 86.5 % plana.

V skladu s sprejetim Zakona o graditvi objektov (218. člen) so bile uvedene spremembe, na podlagi katerih ni možno odmerjati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte javne gospodarske infrastrukture (kanal Drava, elektrarna Mariborski otok, plinovodi, daljnovodi ter transformatorske postaje). Posledice nove zakonodaje in uredbe MOPE se odražajo v izpadu priliva iz naslova NUSZ, ki se nadomesti z novim virom prihodkov iz naslova koncesnine kot nadomestila za izkoriščanje reke Drave. V proračunu za leto 2003 je ta znašala 648 mio sit in je evidentiran na kontu 71030611 – prihodki iz naslova podeljenih koncesij za vodne pravice.

Nova zakonodaja ima neugoden učinek za proračune lokalnih skupnosti zaradi bistvenega zmanjšanja obsega prilivov. Za leto 2004 je ta izpad predviden za mariborski proračun v višini 900 mio sit.

KONTO 7103 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 zmanjševanja razpoložljivih lokacij za te namene.

Nadomestni vir, ki bo naslednjih pet let nadomeščal omenjeni izpad, je najemnina za zemljišče na območju Te11 – KE (gramoznica Dogoše). V gramoznici ima najemnik po pogodbi o najemu sklenjeni v letu 2003 objekte za proizvodnjo (betonarna, separacija in drobilnica) ter svoj poslovni objekt.

KONTO 7141 Komunalni prispevek

Ocena prilivov iz naslova komunalnega prispevka v letu 2003 je bila postavljena glede na realizacijo v letu 2002 in je znašala 158 mio sit. S kasnejšimi popravki je bila s sprejetim rebalansom ocena zvišana na 270 mio sit.

Dosežena realizacija je delno tudi rezultat prijave večjih investicij, ki pa jih natančneje ni možno napovedovati vnaprej.

V letu 2003 se pojavi nova kategorija prihodka in sicer komunalni prispevek od prodaje stavbnih zemljišč. Zaradi spremenjenega načina obdavčevanja stavbnih zemljišč od 01.10.2002 je bil del prihodkov iz naslova prodaje stavbnih zemljišč v letu 2003 predviden in izkazan kot prihodek od komunalnega prispevka.

KONTO 7221 Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč

Prodaja zemljišč se je izvajala v skladu s prostorsko urbanistično politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prvotno načrtovana sredstva v višini 154 mio sit so bila z rebalansom proračuna zvišana na 234 mio sit.

V dogovoru z mestno upravo je JP GSZ v letu 2003 vodilo pospešeno prodajo stavbnih zemljišč predvsem na račun izpada kupnine iz naslova prodaje komunalno urejenega zemljišča za izgradnjo objekta poslovno - trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor v znesku 762 mio sit.

KONTO 7221 Kupnina – Interspar

Prodaja komunalno urejenega zemljišča za izgradnjo objekta poslovno - trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor je bila na podlagi sklenjene pogodbe načrtovana v letu 2003 v znesku 762 mio sit.

Že ob sprejemanju rebalansa proračuna je bilo očitno, da sredstva, ki so deponirana v banki do odprave zapletov pri spremembi zazidalnega načrta, vendar najdalje do 31.12.2004, ne bodo sproščena in do realizacije načrtovanega prihodka v letu 2003 ne bo prišlo.

Da bi zmanjšali nastali izpad, je bil z rebalansom načrtovan povečan obseg prilivov iz naslova komunalnega prispevka in iz naslova prodaje stavbnih zemljišč.

KONTO 70 Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar

V programu za leto 2003 je bilo načrtovano, da ostanek kupnine iz leta 1998 v višini 214 mio sit od prodaje zemljišča na območju Ta3-C (Europark) ne bo v celoti porabljen.

V času usklajevanja proračunske porabe za leto 2003 z Mestno upravo v mesecu septembru je bilo ugotovljeno, da se projekt ureditve območja Ta3-C v letu 2003 ne bo izvajal. Sredstva so bila začasno razporejena za druge potrebe proračunske porabe.

Neporabljena sredstva se v celoti (214 mio sit) prenašajo v porabo za leto 2004 za isti namen, to je za potrebe izvajanja projekta C6 – Cesta ABC.

Odhodki

1901 RAZDELEK - GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

PP		BESEDILO	REALIZACIJA 2002	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003	INDEKS 6:4	INDEKS 6:5
1	2	3	4	5	6	7	8
07		REDNI PROGRAMI	173.627.301,69	190.925.500	180.087.161,45	103,7	94,3
8610	00	DELO JAVNEGA PODJETJA	109.498.778,68	126.325.500	118.879.807,18	108,6	94,1
	01	PROJEKT EVIDENCA ZEMLJIŠČ		11.000.000	11.657.600,00		106,0
	02	STROŠKI POBIRANJA NUSZ DURS	64.128.523,01	50.600.000	47.559.769,27	74,2	94,0
	03	PROJEKT IZTERJAVA NUSZ		3.000.000	1.989.985,00		66,3
11		INVESTICIJE - DEJAVNOSTI	384.537.846,14	347.429.000	327.542.089,69	85,2	94,3
1632	00	CENTER DRAVA (cesta ABC)	9.518.140,00	329.000		0,0	0,0
1636	00	GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	345.928.995,15	319.573.217	306.912.498,25	88,7	96,0
		PRIDOBIVANJE SZ	173.856.850,85	263.607.576	260.689.967,24	149,9	98,9
		PRIPRAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	172.072.144,30	55.965.641	46.222.531,01	26,9	82,6
1636	01	NEREŠENE ODŠKODNINE	4.864.974,85	2.526.783	2.526.782,97	51,9	100,0
1637	00	POSODOBITEV EVIDENC NUSZ	24.225.736,14	25.000.000	18.102.808,47	74,7	72,4
SKUPAJ RAZDELEK			558.165.147,83	538.354.500	507.629.251,14	90,9	94,3

REDNI PROGRAMI – obrazložitev odhodkov**DELO STROKOVNIH SLUŽB PP 8610 00**

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.

PROJEKT EVIDENTIRANJA ZEMLJIŠČ PP 8610 01

V skladu z rebalansom proračuna za leto 2003 so bile izvršene naslednje naloge:

- faze izdelave grafične karte v formatu MapInfo, ki opredeljuje režim dejanske rabe (stavbno, kmetijsko, zazidano, nezazidano, funkcionalno,...) za vsa zemljišča v MOM.
- faza določitve pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor za opredelitev lastništva posameznih parcel in vpis lastništva v Zemljiško knjigo.

Poleg realiziranih načrtovanih nalog je bila iz teh sredstev sofinancirana izvedba barvnega aerofotosnemanja območja Mestne občine Maribor za potrebe rednih programov, ki jih podjetje izvaja v skladu s pooblastili ustanovitelja.

STROŠKI POBIRANJA NUSZ PP 8610 02

Mestna občina Maribor ima z Davčno upravo Republike Slovenije sklenjeno pogodbo o ugotavljanju zavezancev, o odmeri, plačevanju in izterjavi nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za kar (na podlagi uredbe Vlade Republike Slovenije) plačuje Davčni upravi provizijo v višini 2 % od pobranih prihodkov. Na tej podlagi je bil pripravljen predlog aneksa k pogodbi, ki pa ga DURS ni podpisal.

PROJEKT IZTERJAVA NUSZ PP 8610 03

Poraba predstavlja stroške štirih mesečnih prejemkov strokovnega sodelavca za obdobje od junija do septembra 2003.

V programu za leto 2003 so bile aktivnosti razdeljene na štiri pglavitne naloge in sicer:

- analitično razčleniti stare terjatve, nastale do leta 1997 in opredeliti, katere od teh so že prijavljene v stečajne postopke,
- opravljena je predaja nespornih terjatev v izterjavo Davčni upravi RS,

- izdelan je predlog za odpis neizterljivih terjatev po stanju 31.12.2003 Mestnemu svetu Mestne občine Maribor,
- spremljanje izterjave.

Aktivnosti na tem področju je vodil strokovni sodelavec, sprejet za določen čas. V tem času je izvajal naslednja opravila:

- vodil intenzivne razgovore s stečajnimi upravitelji dolžnikov
- pridobival informacije iz registra pravnih oseb o dolžnikih, ki jih ni možno najti na naslovu
- vodil individualne razgovore s podjetji - dolžniki, ki še poslujejo.

Na podlagi teh informacij in podatkov je izdelan predlog za odpis neizterljivih terjatev. Gre za terjatve, prijavljene v stečajno maso, ki niso bile poplačane, stečajni postopki pa so zaključeni in pravne osebe izbrisane iz sodnega registra.

O predlogu za odpis bo razpravljal in odločal Mestni svet Mestne občine Maribor.

INVESTICIJE – DEJAVNOSTI – obrazložitev odhodkov

UREDITEV OBMOČJA C 4 PP 1632 00

Planirana sredstva na tej proračunski postavki za leto 2003 v znesku 214 mio sit predstavljajo ostanek kupnine iz leta 1998 od prodaje zemljišča na območju Ta3-C (Europark).

V času usklajevanja proračunske porabe za leto 2003 z Mestno upravo v mesecu septembru je bilo ugotovljeno, da se projekt Ureditve območja Ta3-C v letu 2003 ne bo izvajal. Sredstva so bila v letu 2003 začasno razporejena za druge potrebe proračunske porabe.

GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI PP 1636 00

IZVRŠITEV PROGRAMA PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA LETO 2003

KONTO	OBMOČJE	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003	INDEKS PLANA
1	3	4	5	6
027010	Rotovž-Pristan	59.964.829	55.329.027,78	92,27
027011	Rotovž-Univerza	594.963	254.984,20	42,86
027012	podzemna garaža Glavni trg	191.667	191.666,67	100,00
027009	podzemna garaža, linijski objekt	11.364.462	17.929.052,35	157,76
027014	Glazija	4.000.000		
027015	poslovno stan.obj. Ob Titovi c.	4.000.000		
027016	Kamnica	4.000.000		
027017	Košaki			
027018	Studenci	4.000.000		
027022	Studenci			
027023	območje med Dravograjsko cesto, Preradovičevo in Murkovo	3.495.125	2.749.150,00	78,66
027024	območje med Dravograjsko cesto in Cesto Proleterskih brigad	633.333	133.333,33	21,05
027025	območje ob Dravograjski	62.500	62.500,00	100,00
027026	C4 objekt 3			
027027	C4 objekti 4, 5, 6(BOLNICA)	2.500.000		
027028	Cesta ABC	328.600	395.130,80	120,25
027029	Dogoše	12.447.250	12.273.277,00	98,60
027030	območje med Čufarjevo in Šolsko	489.896	1.542.433,67	314,85
027031	območje ob Ulici V. Vlahoviča - sever			
027032	OŠ Draga Kobala			
027033	območje ob Ulici V. Vlahoviča - jug	4.734.622	4.154.622,00	87,75
027034	območje proizvodne cone	7.069.093	7.308.118,33	103,38
027035	območje transportne cone	134.417.898	140.164.126,21	104,27
027036				
027037	območje Malečnika			
027038	Bezenškova		60.370,86	
020001	Nakupi zemljišč na zalogo	56.000.000	55.013.752,87	98,24
	Ostale tekoče potrebe	9.278.979	9.350.952,18	100,78
	SKUPAJ	319.573.217	306.912.498,25	96,04

V letu 2003 so se nadaljevale aktivnosti iz leta 2002 na projektih, ki so v teku in na projektih, ki so bili dodatno predvideni s programom za leto 2003.

PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN PP 1636 01

Od evidentiranih večjih zahtevkov iz naslova obveznosti za neplačane odškodnine iz preteklosti je bil poravnan zahtevok- izvršba Sava IP d.o.o. Investicijsko podjetje Ljubljana.

POSODOBITEV EVIDENC NUSZ PP 1637 00

Programi posodabljanja evidenc NUSZ se v podjetju izvajajo od leta 2001. V tem obdobju so se sredstva vlagala v investicije, predvsem v nabavo programske opreme.

Investicije po obstoječih pogodbah so zaključene in programska oprema je dana v uporabo.

V strukturi porabe za leto 2003 je bilo 66,6 % sredstev porabljenih za plačilo obveznosti za nabavljeno programsko opremo, razlika predstavlja pretežno stroške tekočega vzdrževanja programske opreme.

Cilji podjetja pri gospodarjenju s stavbnimi zemljišči so usmerjeni v utrjevanje in izpopolnjevanje pogojev za opravljanje nalog, za katere je podjetje ustanovljeno.

Delo v letu 2003 je potekalo skladno s sprejetim programom, ki ga je sprejel nadzorni svet Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in potrdil Mestni svet.

Opaziti je mogoče, da so bili v zadnjih letih prihodki praviloma realizirani v večjem obsegu kot odhodki, kar se kaže kot dezinvestiranje in siromašenje fonda stavbnih zemljišč. V prihodnosti bo nujno ta trend zaustaviti, ter ga obrniti v nasprotno smer, torej v strateško pridobivanje zemljišč na zalogo. V nasprotnem primeru bo namreč Mestna občina Maribor prišla v položaj, ko za izvedbo vitalnih projektov ne bo imela na voljo zadostne količine lastnih zemljišč in jih bo prisiljena pod neugodnimi pogoji kupovati na prostem trgu, obenem pa bo postala manj zanimiv sogovornik za investitorje.

Javno podjetje trenutno nima statusa neposrednega ali posrednega proračunskega porabnika. Poslovanje podjetja ne poteka enako kot v ostalih javnih gospodarskih družbah (dotacije namesto fakturirane realizacije prihodka), ampak kombinirano deloma kot gospodarska družba, deloma kot proračunska organizacija v sestavi uprave.

Za uspešno gospodarjenje je potrebno dovolj dobro poznati predmet gospodarjenja. To velja tudi za stavbna zemljišča. Zato je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v letu 2003 veliko naporov vložilo v posodobitev informacijske infrastrukture, predvsem v izgradnjo evidence zemljišče v lasti Mestne občine Maribor ter posodobitev evidenc za potrebe odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Zastavljene naloge so bile zelo uspešno opravljene, tako da **so vzpostavljeni vsi potrebni pogoji za prenos stavbnih zemljišč Mestne občine Maribor v upravljanje Javnemu podjetju**, na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pa smo z dodatnimi usmerjenimi napori uspeli v veliki meri **z novimi prilivi nadomestiti izpad prihodkov, ki je posledica spremenjene zakonodaje**.

Posamezne aktivnosti podjetja je posredno in neposredno kontroliral tudi Nadzorni odbor Mestne občine Maribor, o delu v podjetja pa so bili v skladu s svojimi interesi seznanjeni tudi mestni svetniki in predstavniki sredstev javnega obveščanja.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2003 opravilo veliko večino zastavljenih programov, poleg tega pa je opravilo še vrsto dodatnih nalog. Glede na kompleksnost in raznolikost problematike, ki je bilo predmet delovanja podjetja v letu 2003, glede na številne ovire, s katerimi se je podjetje srečevalo ter glede na dokaj omejeno razpoložljivo kadrovska zasedbo lahko zaključimo, da je podjetje poslovalo gospodarno in uspešno.

PRILOGA 1 - Izvleček iz evidence JP GSZ stavbnih zemljišč v lasti MOM

Na dan 31.12.2003 je bilo v prečiščeni evidenci stavbnih zemljišč v lasti MOM, ki vsebuje zemljišča iz bilance ukinjenega sklada stavbnih zemljišč in parcele, ki so bile predmet prometa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči skupaj 534 parcel v skupni površini 758.832 m² in skupni vrednosti 3.246.143.558,41. Izračun vrednosti je bil izvršen na podlagi revalorizacije pogodbene cene z indeksom rasti življenjskih stroškov do konca leta 2002.

KATASTRSKA OBČINA	POVRŠINA V LASTI MOM	VREDNOST NA DAN 31.12.2003
BREZJE	21 29	1.707.016,47
DOBRAVA	60 36	2.471.914,00
DOGOŠE	2 35 95	74.368.464,35
KAMNICA	8 75	441.804,22
KOROŠKA VRATA	5 48 35	268.151.837,28
KOŠAKI	11 20	2.037.859,99
KRČEVINA	14 59	2.336.396,25
LIMBUŠ	63 46	18.483.430,64
MARIBOR GRAD	69 97	88.461.187,24
MELJE	1 91	18.449,98
OB ŽELEZNICI	8 04	326.604,17
PEKRE	3 72	1.481.002,65
POBREŽJE	20 07 68	283.084.015,90
POČEHOVA	11 33	865.009,12
RAZVANJE	6 75 36	350.779.224,37
ROŠPOH	21 49	771.283,55
SP. RADVANJE	4 12 98	75.922.387,67
STUDENCI	1 69 83	327.944.589,48
TABOR	1 59 61	486.134.948,77
TEZNO	26 44 49	1.124.250.704,14
ZG. RADVANJE	4 37 96	136.105.428,18
SKUPAJ	75 88 32	3.246.143.558,41

Opomba: v skupni vrednosti na dan 31.12.2003 ni zajetih 6 parcel v skupni velikosti 3.770 m², za katere na podlagi razpoložljive dokumentacije ni bilo mogoče ugotoviti vrednosti (so pa te parcele zajete v skupni površini). Za te parcele bo potrebno izvesti postopek vrednotenja.



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

ZAKLJUČNI RAČUN
za leto
2003

VSEBINA

VSEBINA	2
1. LETNO POROČILO	3
1.1. PODLAGE	3
1.2. POROČILO	4
1.2.1. PREMOŽENJSKO STANJE	4
1.2.2. VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA	6
1.2.3. RAZPOREDITEV VIROV FINANCIRANJA	10
1.2.4. POSLOVNI REZULTAT ZA LETO 2003	12
1.2.5. PREDLOG RAZPREDITVE DOBIČKA ZA LETO 2003	13
1.2.6. ZAKLJUČEK	13

1. LETNO POROČILO

1.1. PODLAGE

Letno poročilo Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor za leto 2003 (v nadaljevanju javno podjetje) v skladu s 56. členom Zakona o gospodarskih družbah (ZGD) temelji na:

predpisih:

- Zakonu o gospodarskih družbah, (50.člen do 66.člen)
- Zakonu o gospodarskih javnih službah, (66., 67.člen)
- Statutu javnega podjetja, (40.člen do 46.člen)

podatkih:

- iz glavne knjige in pomožnih knjig,
- izdelanih bilančnih podatkih,

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- bilanca stanja na dan 31.12.2003
- izkaz uspeha za leto 2003,
- priloge s pojasnili k izkazom.

Javno podjetje je bilo ustanovljeno na podlagi določil Zakona o gospodarskih javnih službah (Ur.list 32/93 in 30/98), Zakona o gospodarskih družbah (Ur.list 30/93, 29/94, 82/94, 20/98, 32/98, 37/98, 84/98, 6/99, 54/99, 36/00 in 45/01, popr. 59/01, 50/02 in 93/02) in Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.list 44/97). Ustanovila ga je Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, (MUV št. 31/97, MUV št. 13/98, MUV št. 13/2001).

Po merilih iz 52. člena ZGD se prišteva med majhne družbe in ne trguje s svojimi vrednostnimi papirji na organiziranem trgu.

Od 16.02.2000 je davčni zavezanec po Zakonu o davku na dodano vrednost.

1.2. POROČILO

1.2.1. PREMOŽENJSKO STANJE

OSNOVNI KAPITAL- KAPITALSKA VLOGA

Osnovni kapital priglasi ob registraciji javnega podjetja znaša 5.481.961,05 tolarjev.

V skladu s Slovenskim računovodskim standardom (SRS) 8 je bil za leto 1998, 1999, leto 2000 in 2001 revaloriziran z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin in revalorizacija znaša na dan 31.12.2003

1.551.560,94 tolarjev.

Stanje osnovnega kapitala na dan 31.12.2003 z upoštevanjem revalorizacije je

7.033.521,99 SIT.

DRUGE REZERVE IZ DOBIČKA

Druge rezerve iz dobička so bile oblikovane po zaključnem računu za leto 2000, 2001 in za leto 2002 in znašajo pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2003 na dan 31.12.2003,

37.061.227,37 tolarjev.

DOLGOROČNE REZERVACIJE IZ PREJETIH DOTACIJ IZ PRORAČUNA

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi pridobiva javno podjetje sredstva za poslovanje iz proračuna Mestne občine Maribor.

V skladu s SRS 35 in kontnim planom za gospodarske družbe se prejeta sredstva iz proračuna za investicijsko dolgoročno porabo izkazujejo na kontih skupine 96 dolgoročne rezervacije in predstavljajo premoženje Mestne občine Maribor.

Struktura dolgoročnih rezervacij, revaloriziranih v skladu s SRS 10:

VRSTA DOLGOROČNIH REZERVACIJ	STANJE NA DAN 31.12.2003
A. Dolgoročne rezervacije za prejeta sredstva za delo strokovnih služb	40.873.840,71
B. Dolgoročne rezervacije-investicijska vlaganja v projekt Center Drava (C4)	1.089.628.194,68
C. Dolgoročne rezervacije za vlaganja v nakup zemljišč	464.316.641,55
D. Dolgoročne rezervacije – investicije v teku	519.632.046,92
E. Dolgoročne rezervacije za sredstva v upravljanju	3.792.258,84
SKUPAJ	2.118.242.982,70

- A. Dolgoročne rezervacije za prejeta sredstva za delo strokovnih služb. Evidentirana so prejeta sredstva iz proračuna na podlagi programov za nabavo opreme za delo strokovnih služb in za posodobitev evidenc NUSZ od ustanovitve do 31.12.2003, zmanjšana za vsakoletne stroške obračunane amortizacije.
- B. Dolgoročne rezervacije – investicijska vlaganja v Ureditev območja C4- Center Drava. Izkazana vrednost predstavlja porabo sredstev kupnine Interspar od 01.01. 1999 do 31.12.2003 za pripravo zemljišča, za vlaganja v komunalno infrastrukturo in za dela na podvozu Pobreške ceste.
- C. Dolgoročne rezervacije za vlaganje v nakupe zemljišč predstavljajo vrednost nakupov zemljišč na zalogo od ustanovitve do 31.12.2003.
- Zemljišča so bila v letu 2001 revalorizirana z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin.
- Prodaja oziroma zmanjšanje vrednosti zemljišč iz fonda, ki ga je realiziralo javno podjetje od ustanovitve do 31.12.2003 je evidentirana po knjigovodski vrednosti.
- D. Dolgoročne rezervacije – investicije v teku. Z letnim proračunom Mestne občine Maribor se sprejme tudi program pridobivanja in priprave zemljišč. Na podlagi tega se razporejajo odobrena sredstva v skladu z letno dinamiko. Vrednost investicij v teku predstavlja večletna vlaganja v projekte priprave zemljišč, ki se po dokončanju aktivirajo in praviloma prenesejo v upravljanje pooblaščenim pravnim subjektom.

ZUNAJBILANČNI KONTI

Na kontih izvenbilančne evidence (99) je evidentirana sporna terjatev do Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d. Ljubljana v znesku 419.991.926,85 tolarjev:

Republika Slovenija je 30.05.2000 pri Okrajnem sodišču v Mariboru vložila predlog za razlastitev nepremičnin – parcel v k.o. Ob železnici (Uredba o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica, Uradni list RS 41/98), katerih imetnica pravice uporabe je Mestna občina Maribor. Mestna občina Maribor kot razlaščenka izpodbija ponujeno vrednost razlastitve in na podlagi cenitve svojega izvedenca zahteva odškodnino v vrednosti kot je evidentirana v izvenbilančni evidenci. Predvidoma v letu 2004 bo postopek zaključen z izvensodno poravnavo in bo znana tudi vrednost poravnave.

1.2.2. VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA

Viri financiranja JP GSZ so:

- Proračunski viri
- Drugi viri

VIRI FINANCIRANJA	REALIZACIJA 2002	REALIZACIJA 2003	INDEKS
1	2	3	4
PRORAČUNSKA SREDSTVA	513.699.724,98	520.728.443,88	101,4
DRUGA SREDSTVA	22.832.842,23	35.176.939,69	154,1
SKUPAJ VIRI	536.532.567,21	555.905.383,57	103,6

PRORAČUNSKA SREDSTVA

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi (MUV 31/97) se je javno podjetje v **celoti** financiralo iz proračunskih dotacij Mestne občine Maribor. Financiranje je potekalo po principu dokumentarne porabe, ko se sredstva javnemu podjetju dotirajo dnevno po dinamiki zapadlosti posameznih obveznosti v plačilo.

Podlaga za financiranje je bila:

- vrednost potrjenega programa Gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v okviru proračunskega razdelka 1901
- pogodba o financiranju javnega podjetja, sklenjena za proračunsko leto 2003.

	REALIZACIJA 2002	REALIZACIJA 2003	INDEKS
1	2	3	4
PRORAČUNSKA SREDSTVA	513.699.724,98	520.728.443,88	101,4
PP			
8610 00 Redni programi	99.134.922,35	135.557.023,94	136,7
8610 02 Stroški pobiranja NUSZ	51.560.030,86	44.163.929,55	85,7
1632 00 Ureditev območja C-4	9.499.440,00	0,00	0,0
1636 00 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	306.152.068,83	292.066.871,14	95,4
1636 01 Poravnava nerešenih odškodnin	4.864.974,85	2.526.782,97	51,9
1637 00 Posodobitev evidenc NUSZ	27.728.280,74	13.775.707,83	49,7
Kto96 - Prenos dolgoročnih rezervacij za pokrivanje stroškov amortizacije	14.760.007,35	32.638.128,45	221,1

DRUGI VIRI

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi javnega podjetja glede pridobivanja sredstev je v letu 2003, poleg dotacij iz proračuna, ki v celoti pokrivajo potrebe, javno podjetje pridobilo še:

- prihodke, dosežene z lastno dejavnostjo - iz naslova zaračunavanja storitev v zvezi z izvajanjem javnih pooblastil,
- druge vire, namenjene za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - prihodke od financiranja (obresti od vezanih sredstev) in druge prihodke (odškodnine zavarovalnica)

	REALIZACIJA 2002	REALIZACIJA 2003	INDEKS
1	2	3	4
DRUGA SREDSTVA	24.362.645,95	35.176.939,69	144,4
76 Prihodki od prodaje storitev	12.077.634,37	18.505.821,62	153,2
78 Prihodki od financiranja	10.274.488,86	15.845.335,75	154,2
79 Drugi prihodki	2.010.522,72	825.782,32	41,1

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2003

Neskladje obračunskega obdobja s proračunskim letom, kjer se poslovno leto zaključi z nakazili iz proračuna do vključno zadnjega dne obravnavanega koledarskega leta in javnim podjetjem kot gospodarsko družbo, ki ima poslovno leto enako koledarskemu, se odraža v terjatvah, ki jih javno podjetje ob zaključku poslovnega leta izkazuje do proračuna.

Vsa nakazila iz proračuna za obveznosti javnega podjetja za leto 2003, izvršena v letu 2004 se v proračunu obravnavajo kot proračunska poraba leta 2004.

Neskladje obračunskih obdobj se nadalje odraža pri načrtovanju. Glede na to, da je javno podjetje v celoti financirano iz proračuna je Program dela javnega podjetja sestavni del proračuna in se sprejema za posamezno proračunsko leto, ki je različno od poslovnega leta javnega podjetja.

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2003

PP	BESEDILO	REALIZACIJA 2002	PLAN 2003	NAKAZILA IZ PRORAČUNA OD		SKUPAJ REALIZACIJA	INDEKS 7:3	INDEKS 7:4
				01.01.2003 DO 31.12.2003	ZA OBVEZNOSTI 2002			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A - VIRI SREDSTEV		582.527.793,78	538.354.100	34.528.617,67	456.926.265,50	542.806.190,83	93,18	100,8
PRORAČUNSKI VIRI		558.165.147,83	538.354.100	34.528.617,67	456.926.265,50	507.629.251,14	90,95	94,3
REDNI PROGRAMI		173.627.301,69	190.925.500	16.520.304,97	149.919.271,48	180.087.161,45	103,72	94,3
8610 00	DELO STROKOVNIH SLUŽB	109.498.778,68	126.325.500	7.545.580,25	111.334.226,93	118.879.807,18	108,57	94,1
8610 01	IZDELAVA REGISTRA ZEMLJIŠČ		11.000.000		11.657.600,00	11.657.600,00		106,0
8610 02	STROŠKI POBIRANJA NUSZ	64.128.523,01	50.600.000	8.974.724,72	38.585.044,55	47.559.769,27	74,16	94,0
8610 03	PROGRAM IZTERJAVE NUSZ		3.000.000		1.989.985,00	1.989.985,00		66,3
INVESTICIJE - DEJAVNOSTI		384.537.846,14	347.428.600	18.008.312,70	309.533.776,99	327.542.089,69	85,18	94,3
INVESTICIJE-STAVBNA ZEMLJIŠČA		360.312.110,00	322.428.600	13.477.013,10	295.962.268,12	309.439.281,22	85,88	96,0
1632 00	UREDITEV OBMOČJA C4	9.518.140,00	328.600				0,00	0,0
1636 00	GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	345.928.995,15	319.573.217	13.477.013,10	293.435.485,15	306.912.498,25	88,72	96,0
1636 01	PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN	4.864.974,85	2.526.783		2.526.782,97	2.526.782,97	51,94	100,0
1637 00	POSODOBITEV EVIDENC NUSZ	24.225.736,14	25.000.000	4.531.299,60	13.571.508,87	18.102.808,47	74,73	72,4
DRUGI VIRI		24.362.645,95				35.176.939,69	144,39	
	PRIHODKI OD STORITEV	12.077.634,37				18.505.821,62	153,22	
	PRIHODKI OD FINANCIRANJA	10.274.488,86				15.845.335,75	154,22	
	DRUGI PRIHODKI	2.010.522,72				825.782,32	41,07	

1	BESEDILO	REALIZACIJA 2002	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003		SKUPAJ REALIZACIJA ZA LETO 2003	INDEKS 7:3	INDEKS 7:4
				NAKAZILA IZ PRORAČUNA DO 31.12.2003	TERJATVE DO PRORAČUNA ZA LETO 2003			
2	3	4	5	6	7	8	9	
B - RAZPOREDITEV VIROV								
	REDNI PROGRAMI	165.454.960,56	190.925.500	163.502.572,57	16.218.380,92	212.359.081,94	128,35	111,2
	DELO STROKOVNIH SLUŽB	113.894.929,70	140.325.500	124.917.528,02	10.639.495,92	168.195.152,39	147,68	119,9
	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	71.437.770,00	92.250.000	81.732.287,00	8.608.913,00	90.341.200,00	126,46	97,9
	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	20.367.932,71	28.075.500	23.933.571,29	1.696.987,24	25.630.558,53	125,84	91,3
	AMORTIZACIJA	14.760.007,35				32.638.128,45	221,13	
	DELOVNA SREDSTVA-OPREMA	7.329.219,64	6.000.000	5.604.084,73	333.595,68	5.937.680,41	81,01	99,0
	PROJEKT EVIDENCA ZEMLJIŠČ		11.000.000	11.657.600,00		11.657.600,00		106,0
	PROJEKT IZTERJAVA NUSZ		3.000.000	1.989.985,00		1.989.985,00		66,3
	DELO DURS	51.560.030,86	50.600.000	38.585.044,55	5.578.885,00	44.163.929,55	85,66	87,3
	STROŠKI POBIRANJA NUSZ	51.560.030,86	50.600.000	38.585.044,55	5.578.885,00	44.163.929,55	85,66	87,3
	GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	348.244.764,42	347.428.600	306.879.240,73	1.490.121,21	308.369.361,94	88,55	88,8
	INVESTICIJE-STAVBNA ZEMLJIŠČA	320.516.483,68	322.428.600	293.307.731,86	1.285.922,25	294.593.654,11	91,91	91,4
	PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ OSTALO	161.961.174,85	263.607.576	254.523.318,66	182.194,42	254.705.513,08	157,26	96,6
	CENTER DRAVA - C-4	9.499.440,00	328.600			0,00	0,00	0,0
	PRIPRAVA ZEMLJIŠČ	143.610.635,31	55.965.641	36.257.630,23	1.103.727,83	37.361.358,06	26,02	66,8
	STROŠKI DELOVANJA ORGANOV PODJETJA	580.258,67						
	PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN	4.864.974,85	2.526.783	2.526.782,97		2.526.782,97	51,94	100,0
	POSODOBITEV EVIDENC NUSZ	27.728.280,74	25.000.000	13.571.508,87	204.198,96	13.775.707,83	49,68	55,1

1.2.3. RAZPOREDITEV VIROV FINANCIRANJA

Javno podjetje je gospodarska družba. Ustanovila ga je Mestna občina Maribor leta 1997 za izvajanje javne gospodarske službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Ne glede na to, da javno podjetje po statusu nima značaja proračunskega uporabnika, se financira iz proračunskih dotacij ustanoviteljice. Zaradi tega je potrebno poslovne informacije v celoti podrežati potrebam proračunskega poročanja in obenem zagotavljati, zaradi statusa organiziranosti podjetja, zakonitost vodenja poslovnih knjig po Zakonu o gospodarskih družbah.

Glede na vsebino sprejetih programov, ki so sestavni del (posebnega dela) letnih proračunov - razdelek 1901 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, se poraba virov deli na:

- 07 - Porabo za redne programe - odhodki
- 11 - Investicijsko porabo – dolgoročne rezervacije

07 - PORABA ZA REDNE PROGRAME – ODHODKI

Redni programi so v proračunskem razdelku 1901 opredeljeni po naslednjih vrstah porabe:

- PP 07 REDNI PROGRAMI
- 8610 00 Delo strokovnih služb
- 8610 01 Izdelava registra zemljišč
- 8610 02 Stroški pobiranja NUSZ
- 8610 03 Program izterjave NUSZ

V skladu s predpisi o vodenju poslovnih knjig, ki veljajo za gospodarske družbe se odhodki javnega podjetja (skupina kontov 71, 75) pokrivajo v breme poslovnih prihodkov iz naslova dotacij iz proračuna (skupina 76), del odhodkov se je v letu 2003 pokrival v breme drugih virov (skupina 76).

Del proračunskih dotacij za delo strokovnih služb (PP 8610 00), porabljenih za nabavo opreme-investicijska poraba je evidentiranih med dolgoročnimi sredstvi kot premoženje financerja (dolgoročne rezervacije).

Stroški amortizacije se v skladu s SRS -35- pokrivajo v breme kontov skupina 96 - dolgoročne rezervacije, kar predstavlja zmanjšanje premoženja za znesek vsakoletne obračunane amortizacije.

11 - INVESTICIJSKA PORABA - DOLGOROČNE REZERVACIJE

Kot investicijska poraba so v proračunskem razdelku 1901 opredeljene naslednje vrste porabe:

- PP 11 INVESTICIJE - DEJAVNOSTI
- 1632 00 ureditev območja C-4
- 1636 00 gospodarjenje s stavbnimi zemljišči
- 1636 01 poravnava nerešenih odškodnin
- 1637 00 posodobitev evidenc NUSZ

V skladu s predpisi o vodenju poslovnih knjig, ki veljajo za gospodarske družbe se investicijska poraba evidentira kot premoženje financerja na kontih dolgoročnih rezervacij.

Del proračunskih dotacij, opredeljenih v posebnem delu proračuna kot investicije – dejavnosti, nima značaja investicijske porabe in se evidentira v okviru odhodkov.

STRUKTURA PORABE

Pregled porabe		
	Investicijska poraba	Odhodki
Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči		
Pridobivanje zemljišč	245.423.736,00	
Priprava zemljišč	37.361.358,06	
Ostala poraba		9.281.777,08
Skupaj PP 1636 00	292.066.871,14	
Poravnava nerešenih odškodnin		
Odškodnine za zemljišča		2.526.782,97
Skupaj PP 1636 01	2.526.782,97	
Posodobitev evidenc NUSZ		
investicije	8.931.923,34	
odhodki		4.843.784,49
Skupaj PP 1637 00	13.775.707,83	
Stroški pobiranja NUSZ		
Plačila za storitve DURS pobiranja NUSZ		44.163.929,55
Skupaj PP 8610 02	44.163.929,55	
Redni programi-delo strokovnih služb		
Stroški dela		92.331.185,00
Stroški materiala, blaga in storitev		38.386.942,16
Oprema	6.005.670,41	
Amortizacija		32.638.128,45
Skupaj	169.361.926,02	
SKUPAJ PORABA	521.895.217,51	

1.2.4. POSLOVNI REZULTAT ZA LETO 2003

Zaradi proračunskega financiranja se del proračunskih dotacij, ki jih javno podjetje usmerja-preoblikuje v dolgoročna sredstva, ne rezultira v prihodkih in odhodkih podjetja, temveč neposredno v dolgoročnih rezervacijah kot premoženje financerja.

- kot prihodki se evidentirajo dotacije iz proračuna za tekočo porabo. Poleg tega se kot prihodek izkazujejo pridobljena sredstva po 16. členu Odloka o ustanovitvi in del dolgoročnih rezervacij za pokrivanje obračunane amortizacije,
- kot odhodek se evidentira vsa tekoča poraba javnega podjetja, ki nima značaja investicijske porabe.

Prihodki podjetja

Proračunska sredstva	223.076.356,00
Dotacije iz proračuna	190.438.227,55
Del dolgoročnih rezervacij za pokrivanje amortizacije	32.638.128,45
Drugi viri	35.176.939,69
Prihodki od prodaje storitev	18.505.821,62
Prihodki od financiranja	15.845.335,75
Drugi prihodki	825.782,32
SKUPAJ PRIHODKI	258.253.295,69

Odhodki podjetja

Stroški delovanja podjetja	118.717.533,11
Stroški amortizacije	32.638.128,45
Stroški programov gospodarjenja s stavbnimi zemljišči	72.882.924,09
SKUPAJ ODHODKI	224.238.585,65

Poslovni rezultat za leto 2003

Prihodki podjetja	258.253.295,69
Odhodki podjetja	224.238.585,65
Positivni poslovni rezultat=kosmati dobiček	34.014.710,04

1.2.5. PREDLOG RAZPOREDITVE DOBIČKA ZA LETO 2003

Dobiček v znesku **34.014.710,04** tolarjev se razporedi:

- v proračun Mestne občine Maribor kot udeležba na dobičku po zaključnem računu za leto 2003 v višini **32.000.000 SIT**
- v druge rezerve v višini **2.014.710,04 SIT**

1.2.6. ZAKLJUČEK

1. Javno podjetje je v letu 2003 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.
2. V letu 2003 ni najemalo kreditov in je redno poravnava obveznosti do svojih upnikov, prav tako nima neizterljivih terjatev do kupcev. Izkazane poslovne terjatve, ki jih v pretežni meri predstavljajo terjatve do proračuna, so bile do sedaj že poravnane.
3. Dnevne viške na računu je kot dober gospodar ustrezno vezalo pri obeh državnih bankah (NKBM in NLBM).
4. Rezerve iz dobička, oblikovane v preteklih letih in po predlagani razporeditvi za leto 2003, bo podjetje po potrebi in na podlagi sklepov Nadzornega sveta razporejalo v investicijske naložbe za razvoj gospodarske javne službe.
5. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ni davčni zavezanec za plačilo davka od dobička v skladu z drugo alineo 6. člena Zakona o davku od dobička pravnih oseb.
6. Javno podjetje v letu 2003 ni spreminjalo metod obračunavanja in izkazovanja poslovnih dogodkov v primerjavi s preteklim letom,
 - na podlagi pogodbe z Mestno občino Maribor je bila s 30. 09. 2003 prevzeta v upravljanje računalniška in ostala oprema, ki se od ustanovitve nahaja v poslovnih prostorih javnega podjetja,
 - amortizacijske stopnje v letu 2003 so bile prilagojene spremembam Zakona o davku od dobička,
 - Javno podjetje v letu 2003 še ni izvedlo prevrednotenja premoženja,
 - na predlog popisne komisije je bila ob inventuri po stanju 31.12.2003 odpisana programska in računalniška oprema, ki je v celoti amortizirana in je izven uporabe.



AJPES

Agencija Republike Slovenije za
javno pravne evidence in storitve

Izpostava AJPEs - Izpostava MARIBOR

Družbi/podjetniku:

JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI D.O.O., GRAJSKA
ULICA 7 , MARIBOR

matična številka:

1306383000

potrjujemo prejem letnega poročila za leto 2003 dne 31.03.2004, predloženega na papirju

za namen javne objave in državne statistike.

Sestavni deli letnega poročila so:

- Podatki iz bilance stanja
- Podatki iz izkaza poslovnega izida
- Podatki iz izkaza bilančnega dobička/izgube
- Opredelitev družbe oz. podjetnika
- Dodatni podatki k podatkom iz bilance stanja
- Pojasnila
- Izjava o uporabi podatkov letnega poročila

Družbe in podjetniki morajo v skladu z desetim odstavkom 55. člena Zakona o gospodarskih družbah do roka predložitve letnih poročil plačati AJPEs nadomestilo stroškov javne objave letnih poročil na spletnem portalu. Šteje se, da družbe in podjetniki izpolnijo obveznost predložitve letnega poročila, ko predložijo vse sestavne dele letnega poročila in ko plačajo stroške javne objave.

Če nadomestila stroškov javne objave še niste plačali, jih plačajte na račun AJPEs: 01100-6000000314. Pri plačilu obvezno navedite številko modela in sklica:

11

7600003-13079425



BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2003

v tisoč tolarjev

OZNAKA	BESEDILO	stanje	
		31.12.2003	31.12.2002
SREDSTVA			
A)	Stalna sredstva	2.117.513	1.852.364
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva	28.213	38.554
2	Druge neopredmetena dolgoročna sredstva	1.161	2.828
II.	Opredmetena osnovna sredstva	2.088.139	1.810.982
III.	Dolgoročne finančne naložbe		
B)	Gibliva sredstva	255.212	211.586
I.	Zaloge		
II.	Poslovne terjatve	55.842	48.815
b)	Kratkoročne poslovne terjatve	55.842	48.815
III.	Kratkoročne finančne naložbe	164.421	156.711
IV.	Dobroimetje pri bankah, čeki in gotovina	34.949	6.060
C)	Aktivne časovne razmejitve		
SKUPAJ SREDSTVA		2.372.725	2.063.950

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

A)	Kapital	58.110	44.095
I	Vpoklicani kapital		
1	Osnovni kapital	5.482	5.482
II.	Kapitalske rezerve		
III.	Rezerve iz dobička	51.076	37.061
IV.	Preneseni čisti poslovni izid		
V.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		
VI.	Prevrednotovalni popravki kapitala	1.552	1.552
1	Splošni prevrednotovalni popravek kapitala		
2	Posebni prevrednotovalni popravki kapitala		
B)	Rezervacije	2.118.243	1.853.163
C)	Finančne in poslovne obveznosti	196.372	166.692
a)	Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti		
b)	Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	196.372	166.692
D)	Pasivne časovne razmejitve		
SKUPAJ OBVEZNOSTI		2.372.725	2.063.950

Računovodja

Ivana Krašnja

Maribor, dne

29.03.2004

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.
MARIBOR

Direktor

Mojmir Grmek, univ. dipl. prav.

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA V OBDOBJU OD 1. JANUARJA DO 31. DECEMBRA 2003

OZNAKA	BESEDILO	LETO 2003	LETO 2002
1	2	3	4
1	Čisti prihodki od prodaje	18.506	12.077
2	Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		
3	Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		
4	Drugi poslovni prihodki	223.076	172.130
5	Stroški blaga, materiala in storitev	93.797	77.970
	a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	7.485	5.060
	b) Stroški storitev	86.312	72.910
6	Stroški dela	91.925	71.438
	a) Plače	69.892	53.269
	b) Stroški socialnih zavarovanj	11.288	8.654
	c) drugi stroški dela	10.745	9.515
7	Odpisi vrednosti	32.645	14.760
	a) Amortizacija in drugi odpisi neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	32.638	14.760
	b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	7	
8	Drugi poslovni odhodki	5.815	8.331
9	Finančni prihodki od deležev		
10	Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev		
11	Finančni prihodki iz kratkoročnih terjatev	15.845	10.274
	c) Drugi finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev	15.845	10.274
12	Finančni odhodki za odpise dolgoročnih in kratkoročnih finančnih naložb		
13	Finančni odhodki za obresti in druge obveznosti		
14	Davek od dobička iz rednega poslovanja		
15	Poslovni izid iz rednega poslovanja po odbitku davka	17.400	21.981
16	Izredni prihodki	826	2.011
17	Izredni odhodki	56	1
18	Poslovni izid zunaj rednega poslovanja		
19	Davek od dobička		
20	Drugi davki, ki niso izkazani pod drugimi postavkami		
21	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	34.015	23.992

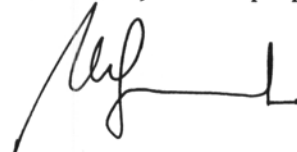
Računovodja
Ivana Krašnja

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.
MARIBOR

Direktor
Mojmir Grmek, univ. dipl. prav.

Maribor, dne

29.03.2004

PRILOGA S POJASNILI K IZKAZOM (55. ČLEN ZGD)

OZNAKA	BESEDILO	LETO 2003	LETO 2002	INDEKS
1	2	3	4	5
	PRIHODKI	258.253.295,69	196.492.667,57	131,4
1	Čisti prihodki od prodaje storitev na domačem trgu	18.505.821,62	12.077.634,37	153,2
	Drugi prihodki	191.264.009,87	159.380.536,99	120,0
	Dotacije iz proračuna za financiranje dejavnosti gospodarske javne službe	190.438.227,55	157.370.014,27	121,0
	Del dolgoročnih rezervacij za pokrivanje amortizacije	32.638.128,45	14.760.007,35	221,1
	Prihodki od financiranja	15.845.335,75	10.274.488,86	154,2
	Odškodnine Zavarovalnice za uničeno računalniško strojno opremo	825.782,32	480.719,00	171,8
	Rezervirani znesek dobička za davek od dobička 2000, 2001		1.529.803,72	
2	Najpomembnejši stroški blaga, materiala in storitev so sestavljeni iz	7.484.487,19	5.060.046,20	147,9
	a) Stroški materiala	7.069.669,83	4.703.353,71	150,3
	b) Stroški energije	414.817,36	356.692,49	116,3
3	Najpomembnejši stroški storitev in ostali stroški so sestavljeni	74.735.972,16	73.163.764,25	102,1
	povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	2.997.370,04	2.267.767,64	132,2
	stroški intelektualnih osebnih storitev	2.459.148,90	2.187.768,46	112,4
	stroški transportnih storitev , (telekomunikacije)	2.401.216,19	1.294.178,02	185,5
	stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem	1.762.844,40	1.526.472,70	115,5
	najemnine	7.209.770,80	7.502.884,26	96,1
	stroški obresti za najeta posojila	0,00	0,00	
	stroški plačilnega prometa in zavarovalnine	1.236.356,60	666.494,26	185,5
	stroški reklame in reprezentance	809.147,68	480.140,90	168,5
	sejnine nadzorni svet	311.845,42	580.258,67	53,7
	storitve DURS za pobiranje NUSZ	44.163.929,55	51.560.030,86	85,7
	storitve v zvezi s posodobitvijo evidenc NUSZ	4.843.784,49	2.250.408,17	215,2
	ostale storitve za delovanje strokovnih služb	1.902.450,99	1.284.403,37	148,1
	ostale storitve za izvajanje programa gospodarjenja s stavbnimi zemljišči	4.638.107,10	1.562.956,94	296,8
	Ostali davki in stroški postopkov	5.120.354,05	8.078.379,32	63,4
	davek na promet nepremičnin		7.218.890,00	0,0
	zemljiško-knjižna taksa	1.248.066,08	615.400,00	202,8
	sodni postopki-izvršbe	3.872.287,97	244.089,32	1586,4
4	Družba je plače za 16 redno zaposlenih delavcev in druge stroške dela obračunavala in izplačevala po kolektivni pogodbi za gospodarske javne službe na področju komunalnih dejavnosti in vodnega gospodarstva			
5	Družba obračunava amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in uporablja tele amortizacijske stopnje			
	zgradbe	5,00%	10,00%	
	pisarniška oprema	25,00%	33,33%	
	računalniška oprema	50,00%	50,00%	
	osebno vozilo	12,50%	20,00%	

V poslovnem letu 2003 je prilagodila amortizacijske stopnje spremenjenim stopnjam po Zakonu o davku od dobička

6 Družba 100-odstotno oblikuje popravek vrednosti za sporne poslovne terjatve

7 Družba 100 % odpiše poslovne in finančne terjatve, ki so zastarale po obligacijskem zakoniku.

OZNAKA	RAZČLENITEV STROŠKOV PO NARAVNIH VRSTAH	LETO 2003	LETO 2002	INDEKS
1	2	3	4	5
1	Stroški blaga, materiala in storitev	93.796.911,96	77.969.732,95	120,3
	a) Stroški materiala	7.484.487,19	5.060.046,20	147,9
	b) Stroški storitev	86.312.424,77	72.909.686,75	118,4
2	Stroški dela	91.924.744,93	71.437.770,00	128,7
	a) Stroški plač	69.891.883,64	53.268.805,00	131,2
	b) Stroški socialnih zavarovanj	11.287.443,29	8.654.381,00	130,4
	c) Drugi stroški dela	10.745.418,00	9.514.584,00	112,9
3	Odpisi vrednosti	32.645.457,38	14.760.704,01	221,2
	a) Amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih dolgoročnih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	32.638.128,45	14.760.007,35	221,1
	b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih dolgoročnih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		696,66	
	c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	7.328,93		
4	Drugi poslovni odhodki	5.815.354,29	8.332.456,82	69,79
	ODHODKI	<u>224.182.468,56</u>	<u>172.500.663,78</u>	130,0

10 Družba v poslovnem letu 2003 ni pridobila in odtujevala poslovnih deležev.

11 Bilančni dobiček leta 2003 je bil ugotovljen takole:	2003	2002
Čisti dobiček poslovnega leta	34.015	23.992
Preneseni dobiček		
Zmanjšanje (sprostitvev) rezerv iz dobička		
Povečanje (dodatno oblikovanje) rezerv iz dobička		
povečanje zakonskih rezerv		
povečanje rezerv za lastne deleže		
povečanje drugih rezerv iz dobička		
Bilančni dobiček	34.015	23.992
12 Za poslovno leto 2003 je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček	34.015	
Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti cen življenskih potrebščin (4,7%) za leto 2003, bi izkazala čisti dobiček (brez upoštevanja vpliva na obračun davek od dobička pravnih oseb)	31.284	
Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti cen evra (2,77%) v letu 2003, bi izkazala čisti dobiček (brez upoštevanja vpliva na obračun davek od dobička pravnih oseb)	32.405	

Računovodja
Ivana Krašnja

Maribor, dne 29.03.2004

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.
MARIBOR

Direktor
Mojmir Grmek, univ.dipl. prav.

IZPOLNI IZPOSTAVA DAVČNEGA URADA

Davčni urad:

Izpostava davčnega urada:

Šifra izpostave davčnega urada

--	--	--	--

Datum prejema obračuna:

Podpis oz. znak:

LII DAVČNI ZAVEZANEC
(Po. 2.4L. 6.čl. ZDDPO)

OBRAČUN DAVKA OD DOBIČKA PRAVNIH OSEB

za obdobje 01.01.2003 do 31.12.2003

PRAVNA OSEBA: JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLIŠČI, D.O.O.

SEDEŽ: 2000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7

DAVČNA ŠTEVILKA: 73079425

MATIČNA ŠTEVILKA: 7306383

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 70.700

OZNAKA DAVČNEGA OBRAČUNA ZAVEZANCA PO 6. ČLENU ZDDPO:

NAČIN UGOTAVLJANJA DAVKA (obkrožite in izpolnite):

– individualno

– skupinsko:

– številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:

– predlagatelj (naziv in sedež):

– davčna številka predlagatelja:

DAVČNI ZAVEZANEC JE UPORABNIK EKONOMSKE CONE (obkrožite) DA

– številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:

– navedeni obračun se nanaša na (vpišite ustrezno številko v skladu z metodologijo):

zneski v tolarjih brez stotinov

Zap. št.	ELEMENTI	Znesek				
1.	Prihodki					
2.	Zmanjšanje prihodkov za prihodke, dosežene z udeležbo pri dobičku pravnih oseb					
3.	Prihodki - skupaj (zap. št. 1 manj zap. št. 2)					
4.	Odhodki					
5.	Davčna osnova I (zap. št. 3 manj zap. št. 4); če je > 0					
6.	Negativna razlika (zap. št. 3 manj zap. št. 4); če je < 0					
7.	Prihodki, doseženi z udeležbo pri dobičku pravnih oseb, vključno s plačanim davkom					
8.	Razlika med obrestmi, obračunanimi po skupni povprečni ponderirani medbančni letni obrestni meri in obrestmi, ki jih je zaračunal davčni zavezanec za posojila zaposlenim, lastnikom ali povezanim osebam					
9.	Razlika med obrestmi, ki jih je banka ali druga finančna organizacija zaračunala tretjim osebam in obrestmi, ki jih je zaračunala za dana posojila lastnikom ali povezanim osebam					
10.	Povečanje davčne osnove za znesek že uveljavljenih davčnih olajšav zaradi neizpolnjevanja pogojev (10a do 10d), od tega:					
10. a	Neporabljen del investicijskih rezerv					
10. b	Izkoriščene davčne olajšave iz naslova investicij v primeru prodaje oziroma odtujitve sredstev ali prenosa sredstev izven Republike Slovenije					
10. c	Izkoriščene davčne olajšave iz naslova investicij v primeru razporeditve dobička za udeležbo v dobičku					
10. d	Povečanje davčne osnove za izkoriščeno davčno olajšavo za novo zaposlene delavce zaradi predčasne prekinitve delovnega razmerja					



Zap. št.	ELEMENTI	Znesek					
11.	Povečanje davčne osnove – skupaj (zap. št. 7 + zap. št. 8 + zap. št. 9 + zap. št. 10)						
12.	Dobiček prenesen iz tujine						
13.	Prejete obresti od kratkoročnih in dolgoročnih vrednostnih papirjev, ki so jih do 8. aprila 1995 izdale Republika Slovenija, občine ali javna podjetja, ki so jih ustanovile Republika Slovenija ali občine						
14.	Neporabljene, že obdavčene dolgoročne rezervacije stroškov						
15.	Zmanjšanje davčne osnove – skupaj (zap. št. 12 + zap. št. 13 + zap. št. 14)						
16.	Davčna osnova II (zap. št. 5 + zap. št. 11 manj zap. št. 15); če je > 0 ali (zap. št. 11 manj zap. št. 6 manj zap. št. 15); če je > 0						
17.	Davčna izguba (zap. št. 5 + zap. št. 11 manj zap. št. 15); če je < 0 ali (zap. št. 11 manj zap. št. 6 manj zap. št. 15); če je < 0						
18.	Pokrivanje izgub iz preteklih let						
19.	Investirani znesek v opredmetena osnovna sredstva (razen v osebna motorna vozila) in neopredmetena dolgoročna sredstva v Republiki Sloveniji						
19. a	Davčna ugodnost za začetno investicijo v ekonomski coni – Vlaganja v osnovna sredstva						
20.	Investicijska rezerva						
21.	Rezerve pri zavarovalnicah						
22.	Olajšava za novo zaposlene delavce						
22. a	Davčna ugodnost za odpiranje novih delovnih mest v ekonomski coni						
23.	Olajšava za zaposlene invalide						
24.	Zadružni ristorno						
25.	Rezerve pri hranilno kreditnih službah						
25. a	Davčna olajšava za delodajalca, ki financira pokojninski načrt						
26.	Davčna osnova III (zap. št. 16 manj zap. št. 18 do zap. št. 25a)						
27.	Davek (zap. št. 26 krat %)						
28.	Olajšava za davčne zavezance, ki so začeli s poslovanjem na novo na demografsko ogroženih območjih - za prvo, drugo in tretje leto						
29.	Olajšava za davčne zavezance, ki so začeli s poslovanjem na novo na demografsko ogroženih območjih - za četrto leto						
30.	Olajšava za davčne zavezance, ki so začeli s poslovanjem na novo na demografsko ogroženih območjih - za peto leto						
31.	Zmanjšanje davka – skupaj (zap. št. 28 + zap. št. 29 + zap. št. 30)						
32.	Davčna obveznost (zap. št. 27 manj zap. št. 31)						
32. a	Znesek odbitka tujega davka, v skladu z mednarodnim sporazumom						
32. b	Davčna obveznost po zmanjšanju						
33.	Plačani davek od prihodkov, doseženih z udeležbo pri dobičku pravnih oseb						
34.	Vplačane akontacije						
35.	Obveznost za doplačilo davka (zap. št. 32b manj zap. št. 33 manj zap. št. 34)						
36.	Preveč vplačane akontacije (zap. št. 33 + zap. št. 34 manj zap. št. 32b)						

Zap. št.	ELEMENTI	Znesek				
37.	Osnova za določitev akontacije					
38.	Akontacija (zap. št. 37 krat 12 krat 25%)					
38. a	Mesečni obrok					
38. b	Trimesečni obrok					

DODATNI PODATKI

Zap. št.	ELEMENTI	Znesek				
39.	Razlika v prihodkih iz naslova transfernih cen (10. člen ZDDPO)					
40.	Odhodki / izdatki, ki se po določilih 12. člena ZDDPO ne všttevajo med odhodke					
40. a	Odhodki, ki niso povezani z obdavčenimi prihodki					
40. b	Odhodki, ki se nanašajo na zasebno življenje lastnikov oziroma povezanih oseb					
40. c	Odhodki, ki so zavezancu nastali v zvezi z zaposlenimi					
40. d	Odhodki sredstev v lasti ali finančnem najemu davčnega zavezanca, nastali, ko se ta uporabljajo za privatne namene					
40. e	Odhodki za plačilo obresti na prejeta posojila, ki po vsebini niso posojila					
40. f	Odhodki, ki se nanašajo na zasebno življenje drugih oseb, ki niso delavci					
40. g	Odhodki za plačila pravnim ali fizičnim osebam zaradi hitrejše ali ugodnejše opravljenega dejanja ali sprejete odločitve					
41.	Denarne kazni					
42.	Zamudne obresti od nepravočasno plačanih davkov in prispevkov					
43.	Odhodki za pokrivanje izgub iz prejšnjih let					
44.	Rezervacije za kritje možnih izgub					
45.	Formirani popravki vrednosti in odpisane terjatve do delavcev, lastnikov ali povezanih oseb					
46.	Obračunana amortizacija, ki presega amortizacijo, obračunano na podlagi stopenj, predpisanih z zakonom					
47.	Obračunana amortizacija dokončno amortiziranih sredstev					
48.	Zmanjšanje odhodkov kot rezultat razlike med transfernimi cenami in povprečnimi cenami					
49.	Obresti na prejeta posojila od lastnikov ali povezanih oseb nad skupno povprečno ponderirano medbančno letno obrestno mero					
50.	Obračunane plače, ki niso v skladu s splošnimi kolektivnimi pogodbama					
51.	Povračila stroškov zaposlenim, ki presegajo nadomestila, določena z Uredbo					
52.	50 % dolgoročnih rezervacij stroškov, ki se po 1. odstavku 23. člena ZDDPO ne priznajo					
53.	Rezervacije pri bankah, hranilnicah in hranilno kreditnih službah, ki presegajo predpisano višino in ki se ne priznajo kot odhodek					
54.	Splošne rezervacije pri bankah in hranilnicah, ki se ne priznajo kot odhodek					
55.	Izravnalne rezervacije pri zavarovalnicah, ki presegajo predpisano višino					
56.	30 % reprezentančnih stroškov ter stroškov upravnega in nadzornega odbora					

Zap. št.	ELEMENTI	Znesek				
57.	Izplačila za humanitarne, kulturne, znanstvene, vzgojnoizobraževalne, ekološke, športne in religiozne namene, ki presegajo 0,3% ustvarjenih prihodkov					
58.	Izplačila političnim organizacijam, ki presegajo znesek, ki je enak trikratni povprečni mesečni plači na zaposlenega					
59.	Povračila stroškov zaposlenim, ki se po 22. členu ZDDPO ne priznavajo kot odhodek					
60.	Vrednostni učinek spremembe obračunavanja zalog					
61.	Dodatno oblikovane rezervacije po 18. členu ZFPPOd					
62.	Odhodki/izdatki iz naslova prostovoljnega dodatnega zavarovanja, ki niso davčna olajšava					
63.	Investirani znesek v opremo in neopredmetena dolgoročna sredstva v Republiki Sloveniji					
64.	Znesek odbitka tujega davka iz zap. št. 32a, ki se nanaša na obresti					
65.	Znesek odbitka tujega davka iz zap. št. 32a, ki se nanaša na licenčnine					
66.	Znesek odbitka tujega davka iz zap. št. 32a, ki se nanaša na najemnine in druge dohodke					
67.	Dodatni podatki – kontrolni seštevek (zap. št. 39 do zap. št. 66)					

Poslovno leto: – je enako koledarskemu letu

– se razlikuje od koledarskega leta in traja od do

Datum 29. 03. 2004

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.
MARIBOR 2


Odgovorna oseba

Obrazec predpisan: s Pravilnikom o obrazcu za obračun davka od dobička pravnih oseb (Ur. l. RS št. 18/04).

Datum prejema

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJEMatična številka 17306383S STAVBNI MI ZEMLIŠČI, D.O.O. MKR 1302Davčna številka 173079425SEDEŽ: 2000 MKR 1302, GRAJSKA ULICA 7Velikost (majhno-1; srednje-2; veliko-3) Statusna sprememba TELEFONSKA ŠTEVILKA (osebe, odgovorne za sestavljanje bilance): 02 220 15 46Matična številka pred statusno spremembo:

PODATKI IZ BILANCE STANJA

na dan 31.12.2003 leta

v tisočih tolarjev

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+022+047)	0 0 1	2372725	2063950
	A. STALNA SREDSTVA (003+009+017)	0 0 2	2777573	1852364
	I. Neopredmetena dolgoročna sredstva (004 do 008)	0 0 3	28274	38554
del 00, del 01	1. Dolgoročno odloženi stroški poslovanja	0 0 4		
del 00, del 01	2. Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	0 0 5		
del 00, del 01	3. Dolgoročne premoženjske pravice	0 0 6	28274	38554
del 00, del 01	4. Dobro ime	0 0 7		
del 13, del 08	5. Predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva	0 0 8		
	II. Opredmetena osnovna sredstva (010 do 016)	0 0 9	2089299	1873870
del 02	1. Zemljišča	0 1 0	455643	397777
del 02, del 03	2. Zgradbe	0 1 1	889	1076
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	0 1 2	13503	14604
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema	0 1 3	1760	2828
del 04, del 05	5. Drobní inventar, večletni nasadi, osnovna čreda in druga opredmetena osnovna sredstva	0 1 4	152	127
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	0 1 5	1677952	1398718
del 13, del 08	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0 1 6		



Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	III. Dolgoročne finančne naložbe (018 do 021)	0 1 7		
del 06, del 07	1. Deleži in dolgoročne finančne terjatve do podjetij v skupini	0 1 8		
del 06, del 07	2. Deleži in dolgoročne finančne terjatve do pridruženih podjetij	0 1 9		
del 06, del 07	3. Deleži in druge dolgoročne finančne terjatve	0 2 0		
del 06	4. Lastni deleži	0 2 1		
	B. GIBLJIVA SREDSTVA (023+029+041+046)	0 2 2	255272	217586
	I. Zaloge (024 do 028)	0 2 3		
30, 31,32	1. Material	0 2 4		
60	2. Nedokončana proizvodnja	0 2 5		
63	3. Proizvodi	0 2 6		
65, 66	4. Trgovsko blago	0 2 7		
del 13	5. Predujmi za zaloge	0 2 8		
	II. Poslovne terjatve (030+035)	0 2 9	55842	48815
del 07, 08	a) Dolgoročne poslovne terjatve (031 do 034)	0 3 0		
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do podjetij v skupini	0 3 1		
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij	0 3 2		
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	0 3 3		
del 07	4. Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0 3 4		
12, del 13, 14, 16, 18	b) Kratkoročne poslovne terjatve (036 do 040)	0 3 5	55842	48815
del 12	1. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	0 3 6	18420	6706
del 12	2. Kratkoročne poslovne terjatve do podjetij v skupini	0 3 7		
del 12	3. Kratkoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij	0 3 8		
del 13, 14, 16	4. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	0 3 9	37422	42709
18	5. Kratkoročno nevplačani vpoklicani kapital	0 4 0		
	III. Kratkoročne finančne naložbe (042 do 045)	0 4 1	164427	156777
del 17	1. Kratkoročni deleži v podjetjih v skupini	0 4 2		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 17	2. Kratkoročni deleži v pridruženih podjetjih	0 4 3		
del 17	3. Lastni deleži	0 4 4		
15, del 17	4. Druge kratkoročne finančne naložbe	0 4 5	164427	156777
10, 11	IV. Dobroimetja pri bankah, čeki in gotovina	0 4 6	34949	6060
19	C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0 4 7		
99	Zabilančna sredstva	0 4 8	479992	479992
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (050+067+068+082)	0 4 9	2372725	2063950
	A. KAPITAL (051+054+055+060-061+062-063+064)	0 5 0	58770	44095
	I. Vpoklicani kapital (052-053)	0 5 1	5482	5482
del 90	1. Osnovni kapital	0 5 2	5482	5482
del 90	2. Nepoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0 5 3		
91	II. Kapitalske rezerve	0 5 4		
	III. Rezerve iz dobička (056 do 059)	0 5 5	57076	37067
del 92	1. Zakonske rezerve	0 5 6	548	
del 92	2. Rezerve za lastne deleže	0 5 7		
del 92	3. Statutarne rezerve	0 5 8		
del 92	4. Druge rezerve iz dobička	0 5 9	50528	37067
del 93	IV. Preneseni čisti dobiček	0 6 0		
del 93	V. Prenesena čista izguba	0 6 1		
del 93	VI. Čisti dobiček poslovnega leta	0 6 2		
del 93	VII. Čista izguba poslovnega leta	0 6 3		
	VIII. Prevrednotovalni popravki kapitala (065+066)	0 6 4	1552	1552
94	1. Splošni prevrednotovalni popravek kapitala	0 6 5	1552	1552
95	2. Posebni prevrednotovalni popravki kapitala	0 6 6		
96	B. REZERVACIJE	0 6 7	2778243	1853763
	C. FINANČNE IN POSLOVNE OBVEZNOSTI (069+075)	0 6 8	196372	166692

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
97, 98	a) Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti (070 do 074)	0 6 9		
del 97	1. Dolgoročne obveznosti na podlagi obveznic	0 7 0		
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	0 7 1		
del 97, del 98	3. Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti do podjetij v skupini	0 7 2		
del 97, del 98	4. Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti do pridruženih podjetij	0 7 3		
del 97, del 98	5. Druge dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	0 7 4		
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	b) Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti (076 do 081)	0 7 5	196372	166692
del 27	1. Kratkoročne obveznosti na podlagi obveznic	0 7 6		
del 27	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	0 7 7		
del 22	3. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	0 7 8	18849	33707
del 22, del 27	4. Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti do podjetij v skupini	0 7 9		
del 22, del 27	5. Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti do pridruženih podjetij	0 8 0		
23, 24, 25, 26, del 27, 28	6. Druge kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	0 8 1	177523	133585
29	D. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0 8 2		
99	Zabilančne obveznosti	0 8 3	419992	419992

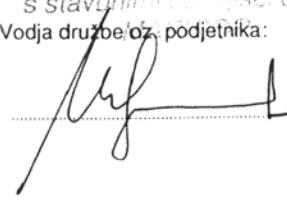
v MAKIBORU

dne 29.03.2004

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

IOANA KRAŠNJA

Javno podjetje Makiborjenje
s stavbnimi dejavnostmi d.o.o.
Vodja družbe ož. podjetnika: 2



IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE
S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O. MARIBOR
 SEDEŽ: 2000 MARIBOR, GRASKA ULICA 7

Matična številka 1306383Davčna številka 13079425Statusna sprememba Matična številka pred statusno spremembo:

PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA

v obdobju od 1. 1. do 31. 12. 2003

v tisočih tolarjev

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (091+094 do 096)	0 9 0	78506	12077
	I. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu (092+093)	0 9 1	78506	12077
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu razen najemnin	0 9 2	77642	11764
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	0 9 3	864	913
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na domačem trgu	0 9 4		
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na tujem trgu	0 9 5		
del 76	IV. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na tujem trgu	0 9 6		
	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0 9 7		
	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0 9 8		
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0 9 9		
del 76	D. SUBVENCIJE, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	1 0 0	190438	157370
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	1 0 1	32638	14760
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (090+097-098+099 do 101)	1 0 2	247582	184207
	G. POSLOVNI ODHODKI (104+115+120+124)	1 0 3	224782	172500
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (105+106+110)	1 0 4	93797	77970
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	1 0 5		
40	2. Stroški porabljenega materiala (107 do 109)	1 0 6	7485	5060
del 40	a) stroški materiala	1 0 7		



Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 40	b) stroški energije	1 0 8	475	357
del 40	c) drugi stroški materiala	1 0 9	7070	4703
41	3. Stroški storitev (111 do 114)	1 1 0	86372	72970
del 41	a) transportne storitve	1 1 1	2407	1294
del 41	b) najemnine	1 1 2	7270	7503
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	1 1 3	2997	2268
del 41	d) drugi stroški storitev	1 1 4	73704	67845
	II. Stroški dela (116 do 119)	1 1 5	97925	77438
del 47	1. Stroški plač	1 1 6	69892	53269
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	1 1 7	6205	4752
del 47	3. Stroški drugih zavarovanj	1 1 8	5083	3902
del 47	4. Drugi stroški dela	1 1 9	70745	9515
	III. Odpisi vrednosti (121 do 123)	1 2 0	32645	14767
43	1. Amortizacija neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	1 2 1	32638	14760
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih dolgoročnih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	1 2 2	7	7
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	1 2 3		
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki	1 2 4	5815	8337
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (102-103)	1 2 5	77400	77707
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (103-102)	1 2 6		
	J. FINANČNI PRIHODKI (128+132+136)	1 2 7	75845	70274
	I. Finančni prihodki iz deležev (129 do 131)	1 2 8		
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v podjetjih v skupini	1 2 9		
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih podjetjih	1 3 0		
del 77	3. Drugi finančni prihodki iz deležev	1 3 1		
	II. Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev (133 do 135)	1 3 2		
del 77	1. Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev do podjetij v skupini	1 3 3		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 77	2. Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev do pridruženih podjetij	1 3 4		
del 77	3. Drugi finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev	1 3 5		
	III. Finančni prihodki iz kratkoročnih terjatev (137 do 139)	1 3 6	75845	10274
del 77	1. Finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev do podjetij v skupini	1 3 7		
del 77	2. Finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev do pridruženih podjetij	1 3 8		
del 77	3. Drugi finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev	1 3 9	75845	10274
del 77	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	1 4 0	75845	10274
	K. FINANČNI ODHODKI (142+146)	1 4 1		
	I. Prevrednotovalni finančni odhodki (143 do 145)	1 4 2		
del 74	1. Prevrednotovalni finančni odhodki pri finančnih naložbah v podjetja v skupini	1 4 3		
del 74	2. Prevrednotovalni finančni odhodki pri finančnih naložbah v pridružena podjetja	1 4 4		
del 74	3. Drugi prevrednotovalni finančni odhodki	1 4 5		
	II. Finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti (147 do 149)	1 4 6		
del 74	1. Finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti do podjetij v skupini	1 4 7		
del 74	2. Finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti do pridruženih podjetij	1 4 8		
del 74	3. Drugi finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti	1 4 9		
del 74	<i>Finančni odhodki od obresti (upoštevano že v II.)</i>	1 5 0		
del 81	L. DAVEK IZ DOBIČKA IZ REDNEGA DELOVANJA	1 5 1		
del 81	M. ČISTI DOBIČEK IZ REDNEGA DELOVANJA (125+127-126-141-151)	1 5 2	33245	27987
del 89	N. ČISTA IZGUBA IZ REDNEGA DELOVANJA (126+141-125-127+151)	1 5 3		
78	O. IZREDNI PRIHODKI (155+156)	1 5 4	826	2077
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	1 5 5		
del 78	II. Drugi izredni prihodki	1 5 6	826	2077
75	P. IZREDNI ODHODKI (158+159)	1 5 7	56	
del 75	I. Kritje izgube iz prejšnjih obdobj	1 5 8		
del 75	II. Drugi izredni odhodki	1 5 9	56	

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek		
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4		
			5		
del 80	R. DOBIČEK ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA (154-157)	1 6 0		770	2077
del 80	S. IZGUBA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA (157-154)	1 6 1			
del 81	Š. DAVEK IZ DOBIČKA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA	1 6 2			
del 81	T. DRUGI DAVKI	1 6 3			
80	U. CELOTNI DOBIČEK (125+127-126-141+160-161)	1 6 4		34075	23992
80	V. CELOTNA IZGUBA (126+141-125-127-160+161)	1 6 5			
del 81	Z. DAVKI SKUPAJ (151+162+163)	1 6 6			
del 81	Ž. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (164-166)	1 6 7		34075	23992
89	X. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (165+166) oz. (166-164)	1 6 8			
	POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)*	1 6 9		76	72
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	1 7 0		76	72

Opomba:

- * Izračun podatka na AOP 169: Število delovnih ur v koledarskem (obračunskem) letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače /(deljeno) z možnimi delovnimi urami za koledarsko (poslovno) leto.

Javno podjetje za gospodarske
s stavbnimi zemljišnimi
MARIBOR

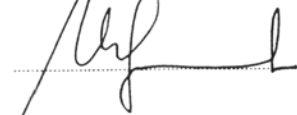
v MARIBORU

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Vodja družbe oz. podjetnika:

dne 29.03.2004

IOANA KRAŠNJA



IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJEVE Matična številka 7306383
S STAVBINIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O. Davčna številka 73079425
 SEDEŽ: 2000 MAZIBOR, GRAJSKA ULICA 7 Statusna sprememba
 Matična številka pred statusno spremembo:

DODATNI PODATKI K PODATKOM IZ BILANCE STANJA – PODATKI O TERJATVAH IN OBVEZNOSTIH DO TUJINE

na dan 31.12.2003 leta

(v tisočih tolarjev)

Skupina kontov oziroma konti	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Z N E S E K								
			Tekočega leta			Prejšnjega leta					
			4			5					
1	2	3									
	A. TERJATVE DO TUJINE (DO NEREZIDENTOV) (211+212+223+229+232+241+244)	210									
del 02, del 03, del 064, del 068, del 069	I. Nepremičnine v tujini	211									
	II. Dolgoročne finančne naložbe v tujini (213+214+216+218+222)	212									
del 078, del 079	1. Depoziti v tujini	213									
del 073, del 074, del 075, del 079	2. Dolžniški vrednostni papirji, izdani od tujih družb, od tega:	214									
del 075, del 079	– izdani od tujih nepovezanih družb	215									
del 060, del 061, del 062, del 066, del 068, del 069	3. Naložbe v delnice in deleže v družbe v tujini, od tega:	216									
del 062, del 066, del 068, del 069	– od tujih nepovezanih družb (delež < 10%)	217									
	4. Posojila in finančni najem, dani tujim osebam (219 do 221)	218									
del 070, del 071, del 079, del 085, del 089	a) dani tujim povezanim družbam, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež ≥ 10%)	219									
del 070, del 071, del 079, del 085, del 089	b) dani tujim povezanim družbam, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež ≥ 10%)	220									
del 072, del 079, del 085, del 089	c) dani tujim nepovezanim družbam	221									
del 076, del 077, del 079	5. Druge terjatve do tujih oseb	222									
	III. Dolgoročne terjatve iz poslovanja do tujine (224+228)	223									
	1. Blagovni in potrošniški krediti, dani tujim osebam (225 do 227)	224									
del 081, del 082, del 089	a) dani tujim povezanim družbam, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež ≥ 10%)	225									
del 081, del 082, del 089	b) dani tujim povezanim družbam, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež ≥ 10%)	226									
del 081, del 082, del 089	c) dani tujim nepovezanim družbam	227									
del 084, del 086, del 083, del 089	2. Druge dolgoročne terjatve do tujih oseb	228									



Skupina kontov oziroma konti	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Z N E S E K											
			Tekočega leta						Prejšnjega leta					
			4						5					
1	2	3												
del 983	a) najeti pri tujih povezanih družbah, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	256												
del 983	b) najeti pri tujih povezanih družbah, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	257												
del 983	c) najeti pri tujih nepovezanih družbah	258												
del 981, del 977, del 979, del 989, del 970, del 980	4. Druge dolgoročne obveznosti do tujine	259												
	III. Kratkoročne obveznosti iz poslovanja do tujine (261+262)	260												
del 102, 221, 223, del 224, del 230, del 242, del 275,	1. Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v tujini in prejeti predujmi od tujih oseb	261												
del 231, del 245, del 280, del 281, del 285	2. Druge kratkoročne obveznosti do tujine	262												
	IV. Kratkoročne obveznosti iz financiranja do tujine (264+266)	263												
del 274	1. Kratkoročne izdane obveznice in druge vrednostnice v lasti tujih oseb, od tega:	264												
del 274	– v lasti tujih nepovezanih oseb	265												
	2. Posojila, najeta v tujini (267 do 269)	266												
del 271, del 273	a) najeta pri tujih povezanih družbah, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	267												
del 271, del 273	b) najeta pri tujih povezanih družbah, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	268												
del 271, del 273	c) najeta pri tujih nepovezanih družbah	269												
del 29	V. Pasivne časovne razmejitev do tujine	270												
del 99	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI DO TUJINE	271												

Opombe:

1. **Rezidenti** Republike Slovenije so:

- gospodarske družbe in druge pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji, razen njihovih podružnic v tujini;
- podružnice tujih gospodarskih družb, vpisane v sodni register v Republiki Sloveniji;
- samostojni podjetniki posamezniki oziroma fizične osebe, ki samostojno opravljajo dejavnost kot poklic, s sedežem oziroma stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji;
- fizične osebe s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji;
- fizične osebe, ki začasno bivajo v Republiki Sloveniji na podlagi veljavne bivalne oziroma delovne vize v trajanju najmanj 6 mesecev;
- diplomatska, konzularna in druga predstavništva Republike Slovenije v tujini, ki se financirajo iz proračuna, ter slovenski državljani, zaposleni na teh predstavništvih in njihovi družinski člani.

Vse druge osebe so **nerезidenti**. (2. člen Zakona o deviznem poslovanju, Ur. l. RS, št. 23/99)

2. **Povezane družbe** so družbe, ki imajo najmanj 10-odstotni delež v kapitalu drugih družb.

Nepovezane družbe so vse druge družbe, ki nimajo lastniških deležev v kapitalu drugih družb oziroma ti deleži ne dosegaajo 10-odstotnega deleža (Balance of Payments Manual, Fifth edition, IMF, 1993).

3. **Neposredne naložbe** (za potrebe tega naročila) so naložbe z najmanj 10-odstotnim deležem v lastniškem kapitalu (Balance of Payments Manual, Fifth edition, IMF, 1993).

4. **Trimestni konti** iz Kontnega načrta za gospodarske družbe (Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, marec 2002) so pri posameznih postavkah vpisani, da bi družbam pomagali pri sestavitvi obrazca »Dodatni podatki k podatkom iz bilance stanja – podatki o terjatvah in obveznostih do tujine (do nerezidentov) na danleta....«.


5. **Dodatne podatke** k podatkom iz bilance stanja – podatke o terjatvah in obveznostih do tujine (do nerezidentov) **rabi Banka Slovenije** pri sestavi in kontroli plačilne bilance.

V: MARK BOLE,

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemlji s.p. d.o.o.
Vodja družbe oz. podjetnika: 2

Dne 29. 03. 2004

LUKKA KRAŠNJA


MARIE


Obrazec je v skladu z Zakonom o državni statistiki (Uradni list RS, št. 45/95 in 9/01) in Letnim programom statističnih raziskovanj predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) v sodelovanju z Banko Slovenije.

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJEMatična številka 1306383S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O. MARIBORDavčna številka 13079425SEDEŽ: 2000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7Statusna sprememba Matična številka pred statusno spremembo:

PODATKI IZ IZKAZA BILANČNEGA DOBIČKA / BILANČNE IZGUBE

za leto 2003

v tisočih tolarjev

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 81	A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	1 8 0	34075	23992
89	B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA	1 8 1		
del 93	C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK	1 8 2		
del 93	Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	1 8 3		
del 91	D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	1 8 4		
	E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA (186 do 189)	1 8 5		
del 92	1. - zmanjšanje zakonskih rezerv	1 8 6		
del 92	2. - zmanjšanje rezerv za lastne deleže	1 8 7		
del 92	3. - zmanjšanje statutarne rezerv	1 8 8		
del 92	4. - zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	1 8 9		
	F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA (191 do 194)	1 9 0	14075	23992
del 92	1. - povečanje zakonskih rezerv	1 9 1	548	
del 92	2. - povečanje rezerv za lastne deleže	1 9 2		
del 92	3. - povečanje statutarne rezerv	1 9 3		
del 92	4. - povečanje drugih rezerv iz dobička	1 9 4	73467	23992
	G. BILANČNI DOBIČEK (180-181+182-183+184+185-190)	1 9 5	20000	0
	H. BILANČNA IZGUBA (181-180-182+183-184-185+190)	1 9 6	0	0

v MARIBORU

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Javno podjetje za gospodarjenje

Svoboda družbe oz. podjetnika o.o.

MARIBOR

2

Dne 29. 03. 2004IOANA KRASNA

Obrazec je v skladu s 15. členom Pravilnika o načinu predložitve letnih poročil gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov posameznikov, o načinu javne objave letnih poročil in o načinu obveščanja registrskega sodišča o javni objavi letnih poročil (Uradni list RS, št. 13/03 in 5/04) predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPEŠ) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE Matična številka 1306383
S STAVNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O. MARIBOR Davčna številka 13079429
 SEDEŽ: 2000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7

OPREDELITEV DRUŽBE OZIROMA PODJETNIKA

Na podlagi določb 50., 53., 54. in 55. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93, 29/94, 82/94, 20/98, 84/98, 6/99, 45/01 in 59/01) izjavljamo Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) kot organizaciji, pooblaščenim za obdelovanje in objavljanje podatkov, da smo:

I. **KAPITALSKA DRUŽBA, ZADRUGA, PODRUŽNICA, GIZ, DVOJNA DRUŽBA, SREDNJI ALI VELIK PODJETNIK** vpišite številko 1

1. opredeljena kot

- a) nepovezana družba oz. podjetnik vpišite številko 1
 b) nadrejena družba, zavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila vpišite številko 2
 c) nadrejena in hkrati podrejena družba, zavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila vpišite številko 3

– ime in sedež nadrejene družbe

– matična številka nadrejene družbe

č) podrejena družba v okviru nadrejene družbe vpišite številko 4

– ime in sedež nadrejene družbe

– matična številka nadrejene družbe

d) nadrejena družba, nezavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila vpišite številko 5

2. za revizijo letnih računovodskih izkazov

- a) nezavezana družba oz. podjetnik vpišite številko 1
 b) zavezana v okviru nadrejene družbe vpišite številko 2
 c) zavezana vpišite številko 3

3. in ima poslovno leto

- a) enako koledarskemu letu vpišite številko 1
 b) različno od koledarskega leta (začetek, konec) vpišite številko 2

II. **OSEBNA DRUŽBA (d.n.o., k.d.) in** vpišite številko 2

ima poslovno leto

- a) enako koledarskemu letu vpišite številko 1
 b) različno od koledarskega leta (začetek, konec) vpišite številko 2

Opomba: V označena polja vpišite iz vsake zaporedne rimske in arabske številke le eno številko.

v MARIBORU
 dne 29.03.2004

Javno podjetje za gospodarjenje
 s stavbinimi zemljišči
 Vodja družbe oz. podjetnika:
 MARIBOR 2

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZAMatična številka 17306383GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O.Davčna številka 173079429SEDEŽ: 2000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7

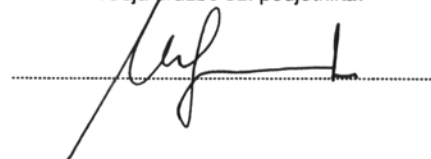
IZJAVA

O UPORABI PODATKOV IZ LETNEGA POROČILA
ZA LETO 200³

Kot družba oziroma majhen podjetnik, nezavezan k reviziji letnega poročila in s poslovnim letom enakim koledarskemu, v skladu s tretjim odstavkom 137. člena prehodnih in končnih določb Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93, 29/94, 82/94, 20/98, 84/98, 6/99, 45/01 in 59/01; v nadaljevanju: ZGD), izjavljamo naslednje:

Podatki iz letnega poročila na poenotениh obrazcih naj se v skladu z drugim odstavkom 137. člena prehodnih in končnih določb ZGD uporabijo tudi za državno statistiko.

S predložitvijo letnega poročila na poenotениh obrazcih in s predložitvijo drugih predpisanih podatkov ter s plačilom stroškov javne objave je izpolnjena naša obveznost predlaganja letnega poročila hkrati za javno objavo in državno statistiko.

v MARIBORUdne 29.03.2004Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.M. ŽIROV
Vodja družbe oz. podjetnika: 2



IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA JAVNO PODJETJE ZA

GOSPODARJENJE S STANOVNI MI ZEMLJIŠČI, D.O.O.

SEDEŽ: 2000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7

Datum prejema

Matična številka: 1306383

Davčna številka: 13079429

SOGLASJE ZA UPORABO PODATKOV ZA IZDELAVO INFORMACIJ O BONITETI POSLOVANJ

Soglašamo, da Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES), ki je na podlagi Zakona o plačilnem prometu prevzela opravljanje bonitetne dejavnosti od Agencije Republike Slovenije za plačilni promet, pri izdelavi informacij o boniteti poslovanja lahko uporablja podatke o skupnih prejemkih na naše račune in o skupnih izdatkih z naših računov pri bankah ter podatke o morebitnih neporavnanih obveznostih.

Soglasje velja do preklica.

v MARIBORU

dne 29. 03. 2004

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavilnimi zemljišči d.o.o.
Vodja družbe oz. podjetnika: 2

Na podlagi 274.a člena Zakona o gospodarskih družbah in Odloka o ustanovitvi javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV št. 31/97,13/98 in13/01) daje nadzorni svet javnega podjetja mestnemu svetu mestne občine Maribor naslednje

POROČILO NADZORNEGA SVETA ZA POSLOVNO LETO 2003

Nadzorni svet v sestavi

1. Slava Kurtin – namestnica predsednika je bila razrešena na 8. seji MS 07. junija 2003
2. Davorin Kranjc – član
3. Marko Krajncič – član
4. Marijan Kobše - član

Od 7. junija 2003 dalje je NS deloval v tričlanski sestavi. Za predsednika je bil izvoljen g. Davorin Krajnc.

Nadzorni svet je v skladu z zakonom, Odlokom o ustanovitvi javnega podjetja in pristojnostmi, opredeljenimi v statutu podjetja (sprememba statuta sprejeta na seji Nadzornega sveta dne 30.05.2002), spremljal in nadziral poslovanje javnega podjetja. Nadziral je uspešnost poslovanja med letom, porabo proračunskih sredstev v skladu s programom za leto 2003 in predlagal mestnemu svetu spremembe letnega načrta in usklajevanje porabe s sprejetim rebalansom proračuna za leto 2003.

Poslovno leto 2003 ocenjujemo v primerjavi z letom 2002 kot primerno, tudi, ker so se v podjetju vzpostavili trendi v smeri ustreznega poslovnega sodelovanja z Mestno občino in z mestno upravo.

Podjetje je kljub problemom pri doseganju realizacije načrtovanih prihodkov in zagotavljanju likvidnosti proračuna v letu 2003 zadovoljivo opravilo svojo nalogo, obenem pa ustrezno izvršilo program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kar kažejo tudi podatki o realizaciji plana za leto 2003.

Poslovno leto je podjetje zaključilo s pozitivnim rezultatom, to je z ostankom prihodkov, ki bodo zadoščali za načrtovano realizacijo proračunskih prihodkov za leto 2004 iz naslova dobička javnega podjetja po ZR za leto 2003. (Na vseh področjih prihodkov v proračun je JP preseгло načrtovane proračunske kvote).

Pregled aktivnosti nadzornega sveta v okviru opravljenih sej

Nadzorni svet je v letu 2003 svoje delo po odhodu namestnice predsednice opravljal v skrčeni sestavi 3 članov na 4 sejah:

- **na 11. redni seji**, ki je bila 25.03.2003 je obravnaval poročila o poslovanju podjetja v letu 2002, to je letno poročilo o delu z zaključnim računom in poročilom o inventuri za leto 2002, obravnaval je poročilo o nakupih in prodajah zemljišč v letu 2002. Seznanil se je s problematiko v zvezi z gramoznico Dogoše in sprejel ustrezne sklepe. Sprejel je program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2003 in potrdil nove zaposlitve na področju pobiranja prihodkov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Za pripravo ustreznih podlag za prodajo stavbnih zemljišč v skladu z veljavno zakonodajo je imenoval Komisijo za prodajo stavbnih zemljišč. Zaradi izteka mandata direktorju podjetja 15.06.2003 je sprejel sklep o objavi razpisa za direktorja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor.
- **na 12. seji**, ki je bila 27.05.2003 je razpravljal in sprejel ustrezne sklepe o uvedbi ukrepov in aktivnosti v zvezi z nezadovoljivo izterjavo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki jih je zapisniško predlagal svetovalec župana MOM za izvirne prihodke. Nadalje je zaradi priprav na rebalans proračuna za leto 2003 sprejel predlog spremembe finančnega načrta za leto 2003. Sprejel je predlog uskladitve Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč z veljavno zakonodajo. Obravnaval je predlog za razveljavitev pogodbe s stranko Šantl o nakupu zemljišča ter zahtevek stranke zavrnil. Nadalje je obravnaval predlog pogodbe o financiranju izvajanja nalog JP GSZ za leto 2003 in sprejel sklep, da se predlog posreduje v potrditev in v podpis Mestni občini Maribor. Sprejel je sklep o objavi razpisa za izbiro cenilcev za potrebe prometa s stavbnimi zemljišči.
- **na 4. izredni seji**, ki je bila 02.07.2003 je bil sprejet sklep o podpisu pogodbe s podjetjem Gokop d.o.o. o oddaji gramoznice Dogoše v najem. Potrjen je bil predlog izbranih cenilcev za promet s stavbnimi zemljišči. Nadzorni svet je nadalje obravnaval in potrdil predlog individualne pogodbe novo imenovanega direktorja JP GSZ za obdobje štirih let.
- **na 13. redni seji**, ki je bila 20.10.2003 je bil izvoljen predsednik Nadzornega sveta g. Davorin Krajnc. Obravnavano in sprejeto je bilo poročilo o realizaciji finančnega načrta za obdobje I-IX 2003 in zaradi priprav na rebalans proračuna predlog sprememb finančnega načrta JP GSZ za leto 2003. Sprejet je bil sklep o strategiji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, katerega bistvo je v tem, da je naloga JP GSZ gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ne pa le zagotavljanje sredstev v integralni proračun. Potrjen je bil predlog sporazuma o prodaji zemljišč v k.o. Ob železnici. Nadzorni svet je na tej seji obravnaval zahtevek za poračun odprtih pogodbenih obveznosti po individualni pogodbi.

Gradivo za seje so člani nadzornega sveta prejeli skladno s poslovníkom pravočasno, na sejah NS pa je bilo ob naštetih zadevah največ vsebinskih vprašanj namenjenih prodaji nezazidanih stavbnih zemljišč in strategiji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Imenoval je komisijo za prodajo stavbnih zemljišč, potrdil uskladitev Odloka NUSZ z zakonodajo, in dopolnitve so bile tudi posredovane v sprejetje na MS MOM. Obravnaval je poročilo o aktivnosti za področje nalog povezanih z pobiranjem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in komunalnega prispevka, ki sta ob prodaji premoženja tudi po obsegu večja izvirna prihodka proračuna MOM.

Potrditev poročila o delu in zaključnega računa za leto 2003

Nadzorni svet je na 14. seji, ki je bila 08.03.2004 obravnaval poročilo o delu JP GSZ za leto 2003. Na 15. seji, ki je bila 29.03.2004 je obravnaval zaključni račun za leto 2003.

Po proučitvi letnega poslovnega poročila in zaključnega računa za leto 2003 člani Nadzornega sveta nanju niso imeli pripomb in so oblikovali naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet sprejme letno poslovno poročilo za leto 2003
2. Nadzorni svet sprejme predlog zaključnega računa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za leto 2003:

Prihodki podjetja	258.253.295,69
Odhodki podjetja	224.238.585,65
Pozitivni poslovni rezultat=kosmati dobiček	34.014.710,04

3. Nadzorni svet predlaga razporeditev dobička za leto 2003:

Dobiček v znesku **34.014.710,04** tolarjev se razporedi:

- v proračun Mestne občine Maribor kot udeležba na dobičku javnih podjetij po zaključnem računu za leto 2003 v višini **20.000.000,00 tolarjev**
- v skladu s 36. člena Statuta, drugi odstavek - za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe v višini **14.014.710,04 tolarjev od tega**
 - 548.196,10 sit – zakonske rezerve
 - 13.466.513,94 sit – druge rezerve

4. Nadzorni svet predlaga MS MOM, da v skladu 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico upravi.
5. Nadzorni svet predlaga MS MOM, da mu v skladu 282.a členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico.

Poročilo z zaključnim računom s predlogom delitve dobička in predlogom podelitve razrešnice upravi in nadzornemu svetu se posreduje MS MOM.

Člani NS

Marko Krajnčič

Marijan Kobše

Slava Kurtin

(potrjujem navedbe o zapiskih sej 11. in 12. seje NS)

Predsednik

Davorin KRANJČ