



---

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

# **POROČILO O DELU JP GSZ**

## **2004**

### **z zaključnim računom**

# Vsebina

<b>VSEBINA</b> .....	<b>2</b>
<b>UVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG</b> .....	<b>4</b>
PRODAJA ZEMLJIŠČ .....	6
NAKUP ZEMLJIŠČ .....	7
MENJAVE IN PRENOSI ZEMLJIŠČ .....	8
ODDAJA V NAJEM .....	8
STAVBNA PRAVICA .....	9
PREDKUPNA PRAVICA .....	9
UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIC .....	10
DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA .....	10
KOMUNALNI PRISPEVEK .....	11
OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	12
<i>Rt5-SD</i> .....	12
<i>Rt2-C</i> .....	13
<i>St2-C</i> .....	13
<i>St9-S</i> .....	14
<i>Ta3-C</i> .....	14
<i>Ta14-P</i> .....	15
<i>Po4-KE</i> .....	15
<i>Po10-S</i> .....	16
<i>Te5-P</i> .....	16
<i>Te11-KE</i> .....	17
<i>Rt7-S</i> .....	17
<i>Rt12-KIS</i> .....	17
<i>S 10/3 VINARJE – SEVER in VINARJE - VZHOD</i> .....	18
DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	18
EVIDENTIRANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	19
<i>Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor</i> .....	19
<i>Informacijska infrastruktura</i> .....	19
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ) .....	21
<i>Posodobitev sistema evidenc NUSZ</i> .....	21
<i>Redne naloge s področja NUSZ</i> .....	21
<i>Izterjava neporavnanih starih terjatev iz naslova NUSZ za obdobje do 31.12.1997</i> .....	23
NALOGE S PODROČJA INFORMATIKE .....	26
<i>Informatizacija finančno – računovodskega sektorja</i> .....	26
<i>Podatkovne podlage</i> .....	26
<i>Programska in strojna oprema</i> .....	27
RAZVOJNE AKTIVNOSTI .....	27
KADRI IN IZOBRAŽEVANJE .....	27
<b>REALIZACIJA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2004</b> .....	<b>28</b>
PRIHODKI .....	29
ODHODKI .....	30
<b>ZAKLJUČNI RAČUN 2004</b> .....	<b>35</b>
PRAVNE PODLAGE .....	35
PREMOŽENJSKO STANJE .....	36
VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA .....	37
POSLOVNI IZID 2004 .....	38
ZAKLJUČEK .....	39
<b>SKLEP</b> .....	<b>67</b>

Področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči sodi med izredno pomembno gospodarsko dejavnost v pristojnosti občine, saj zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih stavbnih zemljišč zelo vpliva na razvoj mesta.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v skladu s svojimi pooblastili izvaja tehnične, ekonomske, organizacijske, pravne, informacijske in druge naloge za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Temeljni namen tovrstnega gospodarjenja je ohranjanje in povečevanje fonda stavbnih zemljišč, komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, zadovoljevanje potreb po takšnih zemljiščih za strateške investitorje za potrebe stanovanjske gradnje, ter za druge objekte družbenega pomena. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za potrebe investitorjev in Mestne občine Maribor pridobiva, prodaja, menjuje in oddaja stavbna zemljišča ter skrbi za njihovo pripravo in opremljanje.

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 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 opravlja še druga opravila po nalogu Mestne uprave.

---

---

## ***Poročilo o vsebinski izvedbi nalog***

---

---

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2004 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

### **Redni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči**

- promet s stavbnimi zemljišči, pridobivanje, prodaja in menjava stavbnih zemljišč v skladu z letnim programom 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,
- izdelava strokovnih podlag in sodelovanje v programih opremljanja, pri ocenjevanju stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka za potrebe naročnika,
- urejanje oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ, 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 zemljiškoknjižnimi 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 razsvetljavo, 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 (navozovalni objekti).

- **prodaja** stavbnih zemljišč

Prodaja komunalno urejenih oz. delno urejenih stavbnih zemljišč za novogradnjo oz. povečanje obstoječih gradbenih parcel v skladu s prostorskim planom Mestne občine Maribor.

## Razvojne naloge

Razvoje naloge v leto 2004 so obsegale 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. Mednje sodijo predvsem:

- izdelava in pridobivanje informacijskih rešitev za potrebe vodenja evidence nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- 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). V začetku februarja 2003 je bila sprejeta Uredba o pridobivanju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03) (v nadaljevanju Uredba), na podlagi katere je bila imenovana Komisija za izvedbo in nadzor prodaje stavbnih zemljišč (v nadaljevanju Komisija).

Mestni svet Mestne občine Maribor je sprejel sklep o odprodaji zemljišč, na katerih so bili v letih 1960-1975 z gradbenimi dovoljenji zgrajeni garažni boksi. Takšnih zemljišč je Javno podjetje prodalo 6.

Konec avgusta 2004 so bile sprejete Spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu za del centralne cone C4 v Mariboru. Na podlagi navedenih sprememb je Javno podjetje pričelo pogajanja s lastnikom Europarka zaradi nadalje širitve poslovnega objekta Europark v skladu s sprejeto spremembo ZN. Pogajanja so tekla tudi v smeri sprostitve sredstev po prodajni pogodbi iz 2001, po kateri je sedanjí lastnik Europarka odkupil del zemljišč v skladu s takrat veljavnim zazidalnim načrtom. V pogodbi iz leta 2001 je sprostitve vezanega depozita kupnine vezana na pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja, je potrebna pridobitev preostalega dela nepremičnin za gradnjo objekta 3 v skladu s sprejeto spremembo zazidalnega načrta. Kljub večkratnim pogajanjem in usklajevanjem z investitorjem ni prišlo do realizacije menjave nepremičnin do konca leta 2004. Dokončno realizacijo menjave nepremičnin pričakujemo v začetku februarja 2005.

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

- Komisija je obravnavala vloge strank v skladu z Uredbo, na 9 rednih sejah in 1 izredni seji.
- Javno podjetje je pripravilo posamezne programe prodaje stvarnega premoženja in jih predlagalo v potrditev Mestnemu svetu MOM.
- Izvedene so bile 4 javne dražbe za prodajo 14 nepremičnin (stavbna zemljišča) in 1 javno zbiranje ponudb za prodajo 1 nepremičnine. Metode razpolaganja so bile objavljene v Uradnem listu RS in na spletni strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Rekapitulacija prodaje stavbnih zemljišč po katastrskih občinah po pogodbah, sklenjenih v letu 2004:

Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
BREZJE	297
CELESTRINA	141
KOROŠKA VRATA	628
MARIBOR-GRAD	95
PEKEL	6.723
POBREŽJE	4.930
RAZVANJE	841
SP. RADVANJE	481
STUDENCI	663
TABOR	30
TEZNO	2.455
ZG. RADVANJE	12.014
<b>Skupaj</b>	<b>29.298</b>

## Nakup zemljišč

V letu 2004 so bila porabljena planirana proračunska sredstva za nakupe stavbnih zemljišč. Odkupljeni so večji kompleksi zemljišč predvsem na naslednjih območjih:

- območje ob bodoči vzhodni obvoznici (Po11- S)
- območje opuščene deponije odpadkov na Pobrežje (Po6 –S)
- območje za Rutarjem (Ta14 –P)
- območje ob Dravograjski (St9-S)
- območje proizvodne cone TAM (Te5-P)

Rekapitulacija nakupa stavbnih zemljišč po katastrskih občinah:

Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
MORSKI JAREK	914
PEKEL	6.686
POBREŽJE	4.154
RAZVANJE	18.143
STUDENCI	7.809
TEZNO	10.101
<b>Skupaj</b>	<b>47.807</b>

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

- Javno podjetje je pričelo postopek odkupa nepremičnin na območju Pristana (Rt5-SD) za potrebe Ribiške ulice. Dogovor z lastnikom ni bil mogoč, zato je bil uveden razlastitveni postopek in izdana odločba o začetku razlastitvenega postopka.
- Opravljeni so bili nakupi zemljišč na območju prostorske planske enote Ta14-P, kjer je sprejet Odlok o zazidalnim načrtom za prostorsko plansko enoto Ta14-P (MUV, št. 30/ 02). Zemljišča so bila odkupljena za bodočo Industrijsko cesto, cesto Ledina in za predvidene gradbene parcele za poslovne dejavnosti.
- Odkupljeno so bila zemljišče, kjer je predvidena izgradnja oz. rekonstrukcija celotne trase ceste Ledina na območju proizvodne cone TAM.
- Odkupljena so bila zemljišča v prostorski planski enoti Po11-S, kjer jo predvidena gradnja za centralne dejavnosti ob bodoči vzhodni obvoznici.
- Opravljen je bil nakup nadomestnega zemljišča za preselitev vrtičkarjev z območja Vrbanskega platoja.
- V teku je bil postopek odkupa dveh zemljišč zaradi zaokrožitve območja Te11-KE (Gramoznica Dogoše), ki zaenkrat še ni bil uspešen, saj lastnik v prvem primeru pod nobenimi pogoji ne pristane na prodajo, v drugem primeru pa še ni končan postopek dedovanja.

## Menjave in prenosi zemljišč

- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju Dravograjske ceste in Ceste proletarskih brigad ter Engelseve ulice (St6-S in St9-S).
- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju bivše opekarne Košaki (Ko4-C).
- Izvršen je bil prenos zemljišč na Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor za gradnjo neprofitnih stanovanj v območju med Dravograjsko in Koresovo (St2-C).
- Realiziran je prenos stavbnih zemljišč iz Republike Slovenije na Mestno občino Maribor na območjih Košakov, Kamnice, Zg. Radvanja.

## Oddaja v najem

- Na osnovi najemne pogodbe s podjetjem Gokop d.o.o. za uporabo južnega dela gramoznice, kjer na podlagi rudarskega dovoljenja črpajo gramoz, smo izstavili 12 faktur za plačilo najemnine. Opravljenih je bilo več ogledov in razgovorov. Opravljen je bil geodetski posnetek obstoječe gramoznice. S podjetjem Snaga je bil opravljen ogled gramoznice zaradi možnosti odlaganja baliranih odpadkov. Na osnovi dogovorov je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči naročilo odmero severnega dela gramoznice za potrebe odlaganja baliranih odpadkov.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2003 z bivšimi zakupniki Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov na podlagi Zakona o javnih skladih sklenilo najemne pogodbe za določen čas enega leta. Sklenjenih je bilo 30 najemnih



pogodb. V letu 2004 je bilo vseh 30 najemnih pogodb podaljšanih in sklenjenih še 5 dodatnih najemnih pogodb.

- Obnovljenih je bilo 8 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča za postavitev kioskov oziroma začasnih montažnih objektov.
- Vsem najemnikom vrtov so bile obnovljene najemne pogodbe in poslana obvestila o novih najemninah za leto 2004.

---

## Stavbna pravica

---

V letu 2004 so se nadaljevale aktivnosti na področju priprave urbanističnih, geodetskih in pravnih podlag za pripravo javnih razpisov za dodelitev oz. ustanovitev stavbnih pravic za gradnjo podzemnih garaž pod trgi, ki so vodeni kot javno dobro v lasti Mestne občine Maribor oz. pod nepremičninah, ki so v lasti Mestne občine Maribor. Stavbne pravice za gradnjo podzemnih garaž bodo ustanovljene na naslednjih lokacijah:

- Ljudski vrt
- Trg svobode
- osrednja Mariborska tržnica, kjer je predvidena tudi prenova dosedanje tržnice
- na Glavnem trgu

Z izgradnjo podzemnih garaž želi Mestna občina Maribor rešiti problem parkiranja v središču mesta Maribor.

- Na območju Ljudskega vrta je v skladu z Odlokom o UN predvidena gradnja podzemne garaže pod malim nogometnih igriščem. Za navedeno območje smo pripravili prvo fazo javnega zbiranja ponudb za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže, vendar zaradi nedokončanih denacionalizacijskih postopkov ni možno pripraviti druge faze javnega zbiranja ponudb in dodeliti stavbno pravico najugodnejšemu ponudniku.

---

## Predkupna pravica

---

Mestna občina Maribor je sprejela Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04), na podlagi katerega je določila območja, na katerih lahko občina uveljavlja predkupno pravico.

Na podlagi Zakona o urejanju prostora, mora vsak prodajalec nepremičnine, čigar nepremičnina leži v območju predkupne pravice, pridobiti potrdilo Mestne občine Maribor, da ta uveljavlja oz. ne uveljavlja predkupne pravice.

- V letu 2004 je bilo izdanih 27 potrdil.

---

## Urejanje lastniških razmerij

---

- 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 zemljiškknjižnih stanj s stanji v naravi.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je podalo več mnenj pri reševanju denacionalizacijskih postopkov na Upravni enoti v sodelovanju z Oddelkom za splošne in pravne zadeve.

---

## 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 dobravi in Dravskem polju (MUV, št. 19/98) se je nadaljeval postopek ukinitve vrtičkarške dejavnosti na Vrbanškem platoju. V zvezi s tem je Javno podjetje pridobilo nadomestno lokacijo za preselitev vrtičkarjev in lokacijo tudi primerno uredilo. Opravljenih je bilo več usklajevanj z županstvom, strokovnimi službami in društvom Vrtiček čriček.
- Javno podjetje je sodelovalo z Mestno upravo glede odkupa zemljišča pri Surovini, odkupa zemljišč opuščene odlagališča odpadkov na Pobrežju, ureditve prenosa stavbnih zemljišč iz Sklada kmetijskih zemljišč na Mestno občino Maribor.
- Javno podjetje je pripravilo dokumentacijo in se prijavilo na javni razpis za pridobitev finančnih sredstev oz. za 75% sofinanciranje nakupov zemljišč na območju Te5 Tezno (bivši TAM) iz naslovna Regionalnih razvojnih programov.
- Javno podjetje je posredovalo podatke in usklajevalo zadeve z odvetniki in sodiščem, v primerih, za katere teče sodni postopek.
- Javno podjetje je sodelovalo na prostorskih konferencah, ki jih je organiziral Zavod za prostorsko načrtovanje.
- Opravljena so bila usklajevanja stališč z Dravskimi tiskarnami in Mariborsko razvojno agencijo glede odkupa oziroma zamenjave nepremičnin na območju C4.
- Javno podjetje je preverjalo in podpisovalo zapisnike o geodetskih odmerah (po potrebi so bili opravljeni tudi terenski ogledi), ki so jih dostavili v podpis geodeti, kadar je Mestna občina Maribor nastopala kot mejaš ali kot lastnik stavbnega zemljišča, ki se odmerja.
- Izdanih je bilo več soglasij v zvezi z dovolitvijo gradbenih posegov na ali ob zemljiščih v lasti MOM.

---

## Komunalni prispevek

---

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02), Navodil za izračun komunalnega prispevka (Ur. l. RS št. 4/99) in Navodil o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (MUV, št. 9/02) izračunava komunalni prispevek in pripravlja podlage za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

V letu 2004 je bilo izdanih 409 odločb o odmeri komunalnega prispevka.

Na dan 31.12.2004 je evidentiranih še naslednje število zadev:

- 33 zadev, ki se zaradi svoje starosti arhivirajo - primeri v čakanju na dopolnitve oziroma obnovitve zahtevkov evidentirani pred 1.1.2004
- 16 zadev, ki so ostale na stopnji informacije - predračuni oziroma specifikacije
- 41 zadev, ki so v odpravi oziroma zaključevanju - nedokazano vplačilo prispevka s strani stranke, tako da še ni bilo možno stranki izstaviti potrdila
- 15 zadev, ki so v postopku reševanja oziroma obdelave
- 2 zadevi v pritožbenem postopku
- 38 ocen komunalnega prispevka kot dopnilo k uradnim cenitvam za prodajo zemljišč

## Oporemljanje stavbnih zemljišč

### Rt5-SD

#### Pristan

Potekal je postopek razlastitve dela parc. št. 2044/2, k.o. Koroška vrata. Ko bo končan razlastitveni postopek, bodo izpolnjeni upravni pogoji za pripravljala dela za dokončanje gradnje komunalne infrastrukture Ribiške ceste.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo ceste »B«, vključno s komunalno infrastrukturo.



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

Izdelan in izveden je bil elaborat etažne lastnine za linearni objekt v celoti.

**St2-C**

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

V sodelovanju s Komunalno direkcijo in sprejetim programom opremljanja je bila realizirana izgradnja cest in komunalne infrastrukture v podaljšku Engelsove ceste.



**St9-S****Del območja med Dravograjsko, cesto na vzhodu in križiščem Dravograjske ceste s cesto Proletarskih brigad**

Na podlagi sprejetih smernic in pogojev je bil izdelan predlog lokacijskega načrta, pri čemer je Javno podjetje aktivno sodelovalo.

**Ta3-C****Cesta vzdolž železniške proge Maribor-Holmec, v območju dela centralne cone C4 v Mariboru**

Izdelane in sprejete so bile spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del centralne cone C4 (MUV št.23/04).

Oddana so bila dela za izvedbo svetovalnega inženiringa za pridobitev projektne dokumentacije, izdelavo investicijske dokumentacije ter pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo podaljška ceste ob železnici v območju C4 in novega krožišča na Titovi cesti v Mariboru.



### **Ta14-P**

#### **Območje transportne cone - Industrijska cesta**

Zgrajen je bil pločnik ob Industrijski cesti mimo parkirnega prostora za tovorna vozila Območne obrtne zbornice Maribor.

V mesecu oktobru je bil izveden javni razpis in izbran izdelovalec PGD, PZI projektne dokumentacije za cesto »LEDINA« na odseku med Industrijsko cesto in železniško progo v dolžini cca. 700 m, vključno s komunalno in energetske infrastrukturo ter pridobitvijo soglasij k projektom. Prav tako je bila izvedena odmera podaljška Industrijske ceste.



### **Po4-KE**

#### **Območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico**

Meseca junija je bil izveden javni razpis za izdelavo IP dokumentacije za ceste s komunalno in energetske infrastrukturo in izdelavo programa opremljanja. Dela niso bila oddana zaradi visokih cen ponudnikov in premajhne vsote planiranih sredstev.



### Po10-S

#### Stanovanjsko – poslovno območje med Ulico Veljka Vlahoviča, Istrsko, Kuharjevo in Novo ulico

Sprejet je bil program opremljanja (5.01.2004). V letu 2004 je bila dana pobuda s strani Mestne četrti Pobrežje za spremembo križišča v krožišče v podaljšku Kuharjeve in ulice Veljka Vlahoviča. Aktivnosti v zvezi s pobudo je prevzela Komunalna direkcija Mestne občine Maribor in naročila idejno zasnovo krožišča.



### Te5-P

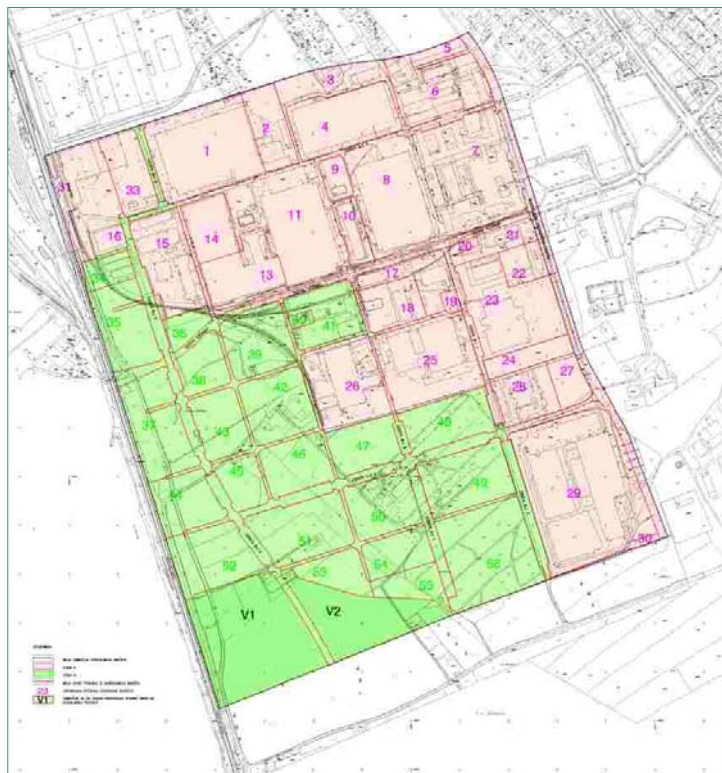
#### TAM

Območje Te5-P obsega pozidane in proste površine namenjene industrijskemu razvoju mesta. Gre za prostor nekdanje tovarne TAM, kjer je glavna značilnost, da se bivše zaprto območje odpira in vključuje v integralni mestni prostor.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za cesto »LEDINA« na odseku med železniško progo in Zagrebško cesto v skupni dolžini cca. 700 m, vključno s komunalno in energetske infrastrukturo.

Naročeni so bili tudi idejni projekti podvoza pod železniško progo za cesto »LEDINA«, vključno z razširitvijo dela trase ceste »LEDINA«.

V pripravi je bila dokumentacija za prijavo na javni razpis za pridobitev finančnih sredstev Evropskih strukturnih skladov, ki so namenjena za komunalno opremljanje in energetske infrastrukturo »POSLOVNA CONA Te5 TEZNO, I.faza«





***Te11-KE*****Gramoznica Dogošë**

V mesecu marcu 2004 so bile opravljene vsakoletne meritve in izdelan izračun izkopa v območju gramoznice Dogošë.

***Rt7-S***

Naročeni so bili idejni projekti komunalne infrastrukture in program opremljanja stavbnih zemljišč v obsegu predlaganega lokacijskega načrta.

***Rt12-KIS***

V skladu z lokacijskim načrtom za zahodno obvoznico je bila pridobljena projektna in upravna dokumentacija (gradbeno dovoljenje) za rušitev objekta Bezenškova ul. 3, ki je bil v mesecu decembru tudi porušen.



### **S 10/3 VINARJE – SEVER in VINARJE - VZHOD**

V mesecu oktobru sta bila z javnim naročilom izbrana izdelovalca idejnega projekta za cestno omrežje, komunalno in energetska infrastrukturo v navedenem območju, ki bo osnova za izdelavo programov opremljanja.



### **Druga strokovna opravila s področja opremljanja stavbnih zemljišč**

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

- Izdelava strokovnih podlag in lokacijskih načrtov, vključno s pisanjem smernic.
- Udeležba na prostorskih konferencah.
- Priprava opremljanja stavbnih zemljišč (geodetske meritve, projektna in investicijska dokumentacija,...).
- Priprava programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) PRISTAN v Mariboru, ki ga je sprejel Mestni svet.
- Priprava dveh programov opremljanja (del območja Rt 7-S in Ta 5-S), ki še nista bila predložena Mestnemu svetu, ker še ni bilo zaključeno usklajevanje z Mestno upravo, ker je nastal problem financiranja komunalne opreme, ki bi bremenila proračun Mestne občine Maribor.

## 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 2004 potekale intenzivne aktivnosti. V prvi fazi so bile aktivnosti usmerjene v izgradnjo evidence nezazidanih stavbnih zemljišč.

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

- a) izdelava evidence nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- b) vzpostavitev informacijske infrastrukture

### *Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor*

Evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor temelji na zemljiškoknjižnih podatkih in podatkih zemljiškega katastra. Ker Zemljiška knjiga večji del leta 2004 še ni bila dostopna preko spleta v elektronski obliki, na način, ki je primeren za masovne podatkovne obdelave, je bilo pridobivanje podatkov oteženo in časovno zamudno. Poseben problem so predstavljala neurejena zemljiškoknjižna stanja v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor.

V zvezi z evidentiranjem zemljišč v lasti Mestne občine Maribor so bila izvedena naslednja opravila:

- Na podlagi seznama preverjenih in verjetnih pravnih predhodnikov MOM, ter na podlagi karte dejanske namenske rabe na območjih UON je bila izdelana evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v verjetni lasti Mestne občine Maribor. Izraz 'verjetna' last se uporablja zato, ker še niso ugotovljeni vsi pravni predhodniki Mestne občine Maribor, ter obstaja teoretična verjetnost neskladja med ugotovljenim in dejanskim lastništvom. Ta problem bo dokončno odpravljen šele, ko bo izdelan register pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor, kar je predvideno za leta 2005 – 2007, prav tako pa zaključeni vsi denacionalizacijski postopki.
- Preverjeno je bilo zemljiškoknjižno lastništvo zemljišč iz prejšnjega odstavka.
- Za vsa navedena zemljišča je bil sprožen postopek pridobivanja zemljiškoknjižnih listin, iz katerih je nedvoumno razvidno, od koga je Mestna občina Maribor predmetna zemljišča pridobila, kdaj, za kakšno ceno in pod kakšnimi pogoji.

### *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 zemljiškoknjižnim stanjem, katastrskim stanjem, 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 2004 obsegale naslednje:

- Izdelava preglednih načrtov dejanske rabe zemljišč v Mariboru. Ta podatkovna podlaga dokončno odpravlja 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 programske opreme za vodenje evidence prometa z zemljišči in evidence zemljišč, s katerimi gospodari Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

## Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

### Posodobitev sistema evidenc NUSZ

V letu 2004 so na področju posodobitve evidenc NUSZ dela potekala na naslednjih področjih:

- Izveden je bil terenski popis podatkov za potrebe odmere NUSZ. V popisu je bil zajet celoten Maribor, z izjemo zelo redko poseljenih območij. Popisane so bile vse pravne osebe, ter tiste fizične osebe, ki stanujejo v hišah, v katerih se izvaja tudi poslovna dejavnost. Na osnovi tega popisa je bil izdelan izjemno natančen in popoln register zavezancev za NUSZ, ki je že v letu 2004 povečal maso NUSZ za več kot 200 mio SIT.
- Pri obdelavi rezultatov popisa so bile od popisanih oseb (pravnih in fizičnih) pridobljene izjave o točnosti pridobljenih podatkov oz. so bili pridobljeni dejanski podatki, tako da je pričakovati relativno malo pritožb na odločbe NUSZ, ki bodo izstavljene na osnovi teh podatkov.

### Redne naloge s področja NUSZ

Reševanje sprotnih zadev (pritožbe, preverjanje podatkov o zavezancih) je potekalo tekoče in v skladu z razpoložljivimi kadrovskimi kapacitetami.

Področja in dela, ki jih zajemajo redne naloge NUSZ lahko razdelimo na naslednje segmente:

- koordinacija nalog in dela med DURS in Javnim podjetjem

V sistemu, kjer Javno podjetje pripravlja odmerni raspored na podlagi evidenc, ki jih vodi, je bilo potrebno prilagoditi postopke in pristojnosti pri spreminjanju obstoječih podatkov o zavezancih in reševanju njihovih pritožb. Tako smo v mesecu februarju in marcu 2004 jasno opredelili način dela, kar je pripomoglo k večji učinkovitosti obeh služb.

V letu 2004 so bila izvedena vsa potrebna usklajevanja med evidenco davčnih zavezancev (vodi DURS – davčne številke, naslovi prejemanja pošte, matične številke) in evidenco NUSZ (vodi Javno podjetje). Opravljenih je bilo preko 3.500 popravkov – s tem smo dvignili kakovost podatkov potrebnih za odmero NUSZ do nivoja, ko lahko pričakujemo pod 1% pritožb iz tega naslova.

- reševanje pritožb in evidentiranje sprememb

Sem spada ugotavljanje novih zavezancev, preverjanje pridobljenih podatkov, reševanje pritožb in izdajanje odločb.

Tako smo na Javnem podjetju rešili več kot 300 pritožb, ki so nam s strani DURSa bile odstopljene v pristojno reševanje.

V februarju 2004 je bila nastavljena evidenca nezajetih 4000 naslovov. Nadaljnje vnašanje podatkov poteka po posameznih zavezancih skozi upravne postopke.

Opravili smo preko 900 preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb kupoprodajnih pogodb, najemnih pogodb in prijav podatkov (cca. 700 novih zavezancev in 200 preveritev).

- odmera v letu 2004 in uskladitev z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o NUSZ (MUV 28/03)

V letu 2004 so začele veljati spremembe in dopolnitve Odloka o NUSZ na območju MO Maribor. Tako je bilo potrebno prilagoditi obstoječe podatke o zavezancih in njihovih premoženjskih predmetih na nove parametre, ki se nanašajo na naslednja področja:

- razvrstitev podjetij glede na dejavnosti iz SKD
- spremembe con
- opredelitev objektov v skladu z novo zakonodajo (ZUreP, ZGO)

S tako spremenjenimi parametri in intenzivnih iskanjem novih zavezancev smo v veliki meri ublažili izpad plačevanja NUSZ zaradi tistih pravnih oseb, ki po sprejetju nove zakonodaje (ZUreP, ZGO) več ne plačujejo nadomestila za energetske objekte, ki so namenjeni za izvajanje javne službe za distribucijo energije in energentov.

Izdanih je bilo več kot 2.200 odločb za pravne in več kot 35.000 odločb za fizične osebe.

### ***Izterjava neporavnanih starih terjatev iz naslova NUSZ za obdobje do 31.12.1997***

Za zaključni račun proračuna za leto 2003 je podjetje pripravilo predlog inventurnega odpisa starih terjatev iz naslova NUSZ na podlagi katerega je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 14. seji dne 23.02.2004 sprejel naslednje odpise:

- iz naslova zaključenih stečajnih postopkov in postopkov v zaključni fazi, v katerih stečajne terjatve Mestne občine Maribor niso bile poplačane, oziroma so bile poplačane delno, ker stečajna masa ni zadoščala za poplačilo navadnih upnikov je bilo odpisanih 298.425.502,93 SIT,
- zaradi izbrisov podjetij iz sodnega registra na podlagi zakona o finančnem poslovanju in razveljavitve odločb o odmeri na podlagi ugodno rešenih pritožb zavezancev je bilo odpisanih 7.707.076,90 SIT.

Skupni inventurni odpisi starih terjatev iz naslova NUSZ, nastalih pred letom 1997, po sklepu Mestnega sveta Mestne občine Maribor za leto 2003 znašajo 306.132.579,83 SIT.

Otvoritveno stanje terjatev na dan 01.01.2004 v izvenbilančni evidenci glavne knjige proračuna (in Javnega podjetja) znaša skupaj **862.704.981,51 SIT** in je sestavljeno iz naslednjih postavk:

	brez odpisov 2003	odpisi 2003	stanje 01.01.2004
terjatve, prijavljene v stečajno maso	810.142.838,91	298.425.502,93	<b>511.717.335,98</b>
obveznosti stečajnih dolžnikov, nastale po uvedbi stečajnega postopka in druge terjatve	358.694.722,43	7.707.076,90	<b>350.987.645,53</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.168.837.561,34</b>	<b>306.132.579,83</b>	<b>862.704.981,51</b>

Sistem grupiranja terjatev je pogojen z načinom obdelave in ločenostjo virov za poravnavo enih in drugih:

- **Terjatve, prijavljene v stečajno maso** - nastale do uvedbe stečajnega postopka je morala upnica v zakonitem roku prijaviti v stečajno maso. Z dnem uvedbe stečaja je postopek izterjave prekinjen in poravnava teh poteka po Zakonu o stečajnem postopku.
- **Terjatve do stečajnih dolžnikov, nastale po uvedbi stečajnega postopka in druge terjatve** - Mestna občina Maribor bo terjatve iz naslova NUSZ, zaračunanega za obdobja po uvedbi stečajnega postopka, v okviru plačilne sposobnosti dolžnikov, izterjala kot stroške stečajnega postopka.

#### **Terjatve, prijavljene v stečajno maso**

Ugotavljamo, da gre v primeru evidence stečajnih terjatev za nerealno izkazovanje proračunskih terjatev – bodočih prihodkov, katerih pretežni del ne bo realiziran. V kolikor obstaja interes, da postanejo proračunske poslovne knjige vir informacij za realno načrtovanje proračunskih prihodkov, je potrebno iz njih postopoma odpravljati podatke, ki so lahko vir nerealnih pričakovanj.

Problem realnega izkazovanja teh terjatev je v tem, da zaradi odvisnosti poplačil od razpoložljive stečajne mase in uvrstitve upnika po prioriteti terjatev, ni mogoče v naprej določiti natančnega priliva v proračun, niti določiti neizterljivega deleža za odpis.

Na podlagi evidentiranih sprememb v letu 2004 kjer so zajeti:

- inventurni odpisi za leto 2003 po sklepih MS MOM,
- poplačila posameznih stečajnih dolžnikov po načrtih delitve stečajne mase
- prekvalifikacija drugih terjatev (po uvedbi stečajnega postopka) v stečajne terjatve

je na dan 31.12.2004 stanje terjatev Mestne občine Maribor do podjetij v stečaju, prisilni poravnavi in likvidaciji naslednje:

<b>A. TERJATVE PRIJAVLJENE V STEČAJNE POSTOPKE</b>	
<b><i>KONTO 120002 - terjatve in zamudne obresti prijavljene v stečaj, prisilno poravnavo in likvidacijo</i></b>	
OTVORITEV 01.01.2004	810.142.838,91
ODPISI 2003 PO SKLEPU MS MOM 2004	-298.425.502,93
ODPISI 2004 PO SKLEPU MS MOM 2001	-3.663,10
PRENOS IZ KONTA REDNIH TERJATEV	4.046.549,20
DOKNJIŽBA K PRENOSU IZ KONTA REDNIH TERJATEV	206.493,10
PLAČILA V LETU 2004	-28.120.474,75
<b>STANJE STEČAJNIH TERJATEV NA DAN 31.12. 2004 (BREZ INVENTURNEGA ODPISA 2004)</b>	<b>487.846.240,43</b>

Z namenom, da se delo na projektu zaključi, smo Mestnemu svetu Mestne občine Maribor predlagali, da od stanja terjatev 487.846.240,43 sit, odpiše po zaključnem računu proračuna za leto 2004 skupni znesek **474.639.464,53 sit** neporavnanih stečajnih terjatev.

Realizacija predlaganega sklepa pomeni:

- odpravo evidentiranja nerealnih proračunskih postavk,
- realnejše načrtovanje možnih prilivov v proračun
- pospešeno obdelavo podatkov o terjatvah do stečajnih dolžnikov po uvedbi stečajnih postopkov, o terjatvah do drugih dolžnikov in ugotavljanje možnosti poplačila.

### **Terjatve do stečajnih dolžnikov, nastale po uvedbi stečajnega postopka in druge terjatve**

Po opravljenih odpisih po zaključnem računu za leto 2003 je ostalo v obdelavi 52 dolžnikov, ki so imeli na dan 01.01.2004 skupaj 350.987.645,53 sit dolga iz naslova neporavnane NUSZ. Gre za terjatve, nastale po uvedbi stečajnih postopkov, ki niso bile prijavljene v stečajno maso in zanje veljajo redni postopki izterjave in zastaranje.

Na podlagi evidentiranih sprememb v letu 2004 kjer so zajeti:

- inventurni odpisi za leto 2003 po sklepih MS MOM,
- poplačila terjatev
- prekvalifikacija drugih terjatev (po uvedbi stečajnega postopka) v stečajne terjatve
- odpisi terjatev na podlagi pritožb, rešenih v korist zavezancev



je na dan 31.12.2004 stanje terjatev iz naslova neplačanega nadomestila za uporabo stavnih zemljišč za obdobje do 31.12.1997, nastalih po uvedbi stečajnega postopka podjetij in drugih terjatev Mestne občine Maribor, naslednje:

<b>B. DRUGE TERJATVE</b>	
<b>KONTO 120000 - GLAVNICA</b>	
OTVORITEV 01.01.2004	269.908.441,32
ODPISI 2003 PO SKLEPU MS MOM	-7.164.717,90
SPREMEMBE PO ODLOČBAH	-19.941.087,00
PRENOS NA STEČAJNE TERJATVE	-4.046.549,20
PLAČILA 2004	-12.496.621,40
<b>STANJE GLAVNICE NA DAN 31.12. 2004</b>	<b>226.259.465,82</b>
<b>KONTO 120001 - ZAMUDNE OBRESTI</b>	
OTVORITEV 01.01.2004	88.786.281,11
ODPISI PO SKLEPU MS MOM	-542.359,00
PLAČILA 2004	-1.936.430,74
<b>STANJE ZAMUNDIH OBRESTI NA DAN 31.12. 2004</b>	<b>86.307.491,37</b>

**SKUPAJ STANJE GLAVNICE+ZAMUDNIH OBRESTI NA DAN 31.12. 2004 ( BREZ INVENTURNEGA ODPISA 2004) 312.566.957,19**

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor je bil posredovan predlog, da od terjatev, nastalih po uvedbi stečajnega postopka s stanjem 312.566.957,19 sit, odpiše po zaključne računu proračuna za leto 2004 terjatev v znesku **1.397.202,30 sit** zaradi zaključitve stečajnega postopka dolžnika.

Glede predmetnih terjatev obstaja velika verjetnost, da zaradi zastaranja in zaključevanja stečajnih postopkov ne bodo poplačane. Delo na projektu v letu 2005 se bo osredotočilo na ugotavljanje možnosti za poplačilo dolga osemindesetih (48) dolžnikov, ki iz naslova terjatev po uvedbi stečajnih postopkov in drugih terjatev dolgujejo še 311.169.754,89 sit. Gre za zamudne postopke usklajevanja in za dokazovanje verodostojnosti terjatev, starih do devet let, ki jih dolžniki v večini primerov več ne evidentirajo v svojih poslovnih knjigah.

## 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 informacijskega sistema, ki v veliki meri povečuje učinkovitost delovanja podjetja.

### *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 pričel 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. V letu 2004 je bila nova programska oprema v polni meri vpeljana in uporabljena. Uvajanje tovrstne nove programske opreme in prehod na njeno uporabo je zahtevno opravilo tako s tehničnega kot s kadrovskega vidika. Dela na tem področju se bodo nadaljevala tudi v letu 2005.

### *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 veliko primerih močno razlikuje od dejanskega stanja v naravi. Posledica teh neskladij je bila potreba po pogostih časovno zamudnih terenskih ogledih. Podatkovne podlage so bile dokončno izdelane v letu 2004, ter so bile predane (brezplačno) tudi v uporabo Službi za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov na Mestni občini Maribor.
- 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.
- Končan 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.
- Končan je bil postopek priključitve na bazo podatkov zemljiške knjige. Po ocenah naj bi bilo v elektronski obliki že 97% zemljiškoknjiznih podatkov. Neposreden on-line

dostop do teh podatkov je praktično odpravil potrebo po fizičnem obiskovanju zemljiške knjige (razen v primeru neusklajenih podatkov ali poglobljenih preverjanj listin), ter pospešil vse postopke, ki so vezani na pridobivanje zemljiškknjižnih podatkov.

### **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. Dodatno je bila nabavljena programska oprema MapInfo, ki omogoča delo s prostorskimi podatki. Nabavljeno je bilo pomnilniško polje NAS, ki odpravlja ozka grla v povezavi s pomnilniškimi kapacitetami, ki so že začela ogrozati zmogljivost celotnega računalniškega sistema.

### **Razvojne aktivnosti**

V sodelovanju z Mestno občino Maribor je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pridobilo evropska sredstva PHARE za projekt izgradnje nepremičninskega informacijskega sistema za podporo malim in srednje velikim podjetjem (SME), pod nazivom »Obmejna regija na poti digitalizacije« (CBRGD).

Na osnovi odobrenega projekta je bila v sodelovanju z MOM in zunanjimi izvajalci opredeljena strategija razvoja nepremičninskega centra, ki nastaja na podlagi projekta CBRGD. Izdelane so bile podlage, izvedena usklajevanja z Agencijo za regionalni razvoj in Mariborsko razvojno agencijo ter izvedeni razpisi za realizacijo projekta, ki bo zaključen meseca junija 2005.

Prav tako je bila izdelana strategija razvoja centra, ki bo prerasel okvire CBRGD in oblikoval GEO-center, za katerega je predvideno, da bo predstavljal osrednjo informacijsko in storitveno točko za vse nepremičninske aktivnosti v Mariboru in okoliških občinah na področju gospodarstva in javne uprave. Pospešen razvoj GEO-centra je predviden v letu 2005.

### **Kadri in izobraževanje**

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, geodetske podatkovne podlage

# Realizacija proračunskih prihodkov in odhodkov za leto 2004

v tisoč sit

konto proračuna	PP	APP	Opis	Realizacija 2003	Proračun 2004	Proračun 2004 z prerazporeditvami	Realizacija I-XII-2004	Indeks 7:6
1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>				<b>2.929.481</b>	<b>4.224.971</b>	<b>4.224.971</b>	<b>3.390.293</b>	<b>80,24</b>
<b>PRIHODKI ( brez C4 in kupnine Interspar)</b>				2.929.481	3.159.985	3.159.985	3.390.293	107,29
703003			NUSZ - od pravnih oseb	1.707.809	1.960.000	1.960.000	2.058.223	105,01
703004			NUSZ - od fizičnih oseb	402.233	450.000	450.000	477.264	106,06
703005			zamudne obresti iz naslova NUSZ	121.688	50.000	50.000	54.007	108,01
71030401			Prih.od najemnin za uporabo NSZ	28.532	30.000	30.000	42.938	143,13
714105			Komunalni prispevek	393.067	320.000	320.000	322.404	100,75
71419906			Odškodnina za služnost	0	11.800	11.800	13.370	113,31
72210000			Prodaja stavbnih zemljišč	248.583	306.185	306.185	390.087	127,40
72210001			Prodaja stavbnih zemljišč - C4	0	850.000	850.000	0	0,00
71000013			dobiček	27.569	32.000	32.000	32.000	100,00
70			neporabljena sredstva iz leta 1998 - kupnine Interspar		214.986	214.986	0	0,00
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>				<b>507.630</b>	<b>774.864</b>	<b>804.864</b>	<b>800.877</b>	<b>99,50</b>
<b>07</b>	<b>8610</b>		<b>REDNI PROGRAMI</b>	<b>180.088</b>	<b>173.279</b>	<b>189.279</b>	<b>188.492</b>	<b>99,58</b>
		00	Delo strokovnih služb	118.880	118.880	136.118	135.331	99,42
		01	Izdelava registra zemljišč	11.658	5.350	5.697	5.697	100,00
		02	Stroški pobiranja NUSZ	47.560	48.009	46.424	46.424	100,00
		03	Program izterjave NUSZ 97	1.990	1.040	1.040	1.040	100,00
<b>11</b>			<b>INVESTICIJE - DEJAVNOSTI</b>	<b>327.542</b>	<b>601.585</b>	<b>615.585</b>	<b>612.385</b>	<b>99,48</b>
	1632	00	Ureditev območja C4 - Center Drava	0	5.000	5.000	0	0,00
	1636	00	Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	306.912	567.485	563.285	565.430	100,38
	1636	01	Poravnava nerešenih odškodnin	2.527	5.000	23.200	23.155	99,81
	1637	00	Posodobitev evidenc NUSZ	18.103	24.100	24.100	23.800	98,76

## Prihodki

### **KONTO 703 - Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je bilo in ostaja pomemben proračunski prihodek Mestne občine Maribor. Tako bo ostalo do uvedbe davka na nepremičnine, kar pa se bo po realnih pričakovanjih zgodilo najhitreje čez dve leti. V letu 2004 je prišlo zaradi spremenjene zakonodaje do večjega izpada prihodkov iz NUSZ. V skladu s sprejetim Zakonom o graditvi objektov, ki je začel veljati s 1.1.2003, so bile uvedene spremembe, na podlagi katerih ni več možno odmerjati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte javne gospodarske infrastrukture (kanal Drave, elektrarna Mariborski otok, plinovodi, daljnovodi in transformatorske postaje). Posledice spremenjene zakonodaje in Uredbe MOPE se odražajo v velikem izpadu prihodkov iz naslova NUSZ, ki pa smo ga z intenzivnim iskanjem novih zavezancev v celoti nadomestili.

Kljub tako drastičnim spremembam pa je Javnemu podjetju uspelo z obsežnimi aktivnostmi na terenu za zajemanje novih zavezancev ter s spremembo vrednosti točke (10,8 % povečanje) v veliki meri nadomestiti izpadle prihodke.

Prihodki iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2004 so bili realizirani v višini 2.590.000 tisoč sit, kar je 5,3% več kot je bilo planirano. Od tega je realizacija pobranih prihodkov od pravnih oseb v višini 2.058.223 sit ali 105,0 % planiranih prihodkov, od fizičnih oseb v višini 477.264 tisoč sit ali 106,1 % planiranih prihodkov in iz zamudnih obresti za NUSZ v višini 54.007 tisoč sit ali 108,0 % planiranih prihodkov.

### **KONTO 71030401 - Prihodki od najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč**

V letu 2004 je bilo iz naslova najemnin (začasni najemi – vrtovi in drugo) ustvarjenih prihodkov v višini 42.938 tisoč sit, kar je 43,1 % več, kot je bilo planirano.

Glavni vir prihodkov iz tega naslova so tekoče najemnine za zemljišče na območju Te11– KE (gramoznica Dogoše), vrtovi in ostale najemnine. V gramoznici ima najemnik objekte za proizvodnjo (betonarna, separacija in drobilnica) ter svoj poslovni objekt.

### **KONTO 714105 - Komunalni prispevek**

Prilivi iz naslova komunalnega prispevka so realizirani v višini 100,8% od sprejetih v proračunu ali 322.404 tisoč sit.

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

### **KONTO 71419906 - Odškodnine za služnost**

Prihodkov iz naslova odškodnin za služnost je bilo v letu 2004 odvedenih v proračun v višini 13.370 tisoč sit ali 13,3 % več, kot je bilo planirano. Glavnina teh prihodkov se nanaša na sredstva, ki so bila letos odvedena v proračun, izvirajo pa iz preteklih let in sicer iz naslova služnosti v obdobju 2000-2003.

### **KONTO 72210000 - Prodaja stavbnih zemljišč**

Promet s stavbnimi zemljišči je ena od osnovnih dejavnosti Javnega podjetja. Stvarno premoženje se prodaja odplačno na podlagi sprejetega letnega plana prodaje in potrditve posamičnih prodaj na Mestnem svetu v skladu s prostorsko politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč so realizirani v višini 390.087 tisoč sit ali 127,4 % planiranih sredstev.

Največ prihodkov je bilo realiziranih s prodajo večjih kompleksov zemljišč in sicer na Pobrežju ob ulici Veljka Vlahoviča. Izvedena je bila prva faza menjave zemljišč ob Dravograjski, Cesti proletarskih brigad in Engelsovi cesti za predvideno gradnjo sakralnega objekta s spremljajočo dejavnostjo. Opravljena je bila menjava zemljišč na območju bivše Opekarne Košaki (Ko4-C)

### **KONTO 72210000 - Prodaja stavbnih zemljišč C4**

Prodaja komunalno opremljenega zemljišča za izgradnjo poslovno trgovskega objekta na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor je bila izvršena na podlagi sklenjene pogodbe iz leta 2001. V letu 2004 je bilo načrtovanih 850.000 tisoč sit prihodkov iz te pogodbe iz naslova vezanega depozita, pod pogojem, da investitor pridobi gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta 3. V letu 2004 do sprostitve sredstev ni prišlo, saj še niso bili izpolnjeni vsi pogoji oz. ni bila sklenjena menjalna pogodba. Sprostitev teh deponiranih sredstev pričakujemo v letu 2005.

### **KONTO 71000013 - Prihodki iz udeležbe na dobičku**

Prihodek iz naslova dobička je bil odveden v proračun po sprejetju sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor o potrditvi ZR za leto 2003 v višini 32.000 tisoč sit.

---

## **Odhodki**

---

Odhodki v obdobju I-XII 2004 so bili realizirani v višini 800.877 tisoč sit ali 99,5 % sredstev glede na plan proračuna MOM za leto 2004.

Nadzorni svet je na svoji 14. seji dne 8.3.2004 sprejel program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči za leto 2004 s finančnim načrtom. Mestna uprava je zaradi preseganja odhodkov nad prihodki v predlaganem proračunu za leto 2004 iskala dodatne vire prihodkov, na drugi strani pa je zmanjševala odhodke proračunskih porabnikov. Tako so za delovanje Javnega podjetja brez soglasja Javnega podjetja in kljub sklepu nadzornega sveta znižali višino dotiranih sredstev za financiranje rednih programov za 19.238 tisoč Sit z obljubo, da mogoče ta sredstva vključiti v rebalans. Tudi sredstva, namenjena za realizacijo investicijskih odhodkov so bila nato v sprejetem proračunu znižana.

Glede na to, da do sprejetja predlaganega rebalansa ni prišlo, je Mestni svet podelil županu pravico, da lahko potrdi prerazporeditve med proračunskimi postavkami. Tako je bil

prerazporejen višek sredstev 16.000 tisoč sit iz proračunske postavke Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na proračunsko postavko Delovanje podjetja in dosežena realizacija te postavke v višini 99,6 % glede na plan.

Na osnovi 15. člena Navodila o izvrševanju proračuna je bila vključena tudi menjalna pogodba za zemljišča za del območja St16-S Maribor, za katero je Mestni svet na svoji 17. seji sprejel sklep. Tako je Javno podjetje povečalo s proračunom sprejete prihodke in odhodke za prihodke in odhodke iz menjalne pogodbe za 56.185 tisoč sit. Zato so tudi nekoliko preseženi prvotno planirani odhodki sprejetega proračuna.

## REDNI PROGRAMI

### 1. Proračunska postavka 8610

#### - Delo strokovnih služb APP 8610 00

Poraba za delo strokovnih služb proračunske postavke 8610 00 je realizirana v višini 99,4% ali 135,3 tisoč sit. Tu gre za sredstva za prejemke iz delovnega razmerja, za storitve in materialne stroške ter delovna sredstva, ki so potrebni za delovanje podjetja.

Najpomembnejši stroški na tej postavki so nabava računalniške opreme in njeno tekoče vzdrževanje, nabava pisarniške opreme in vzdrževanje le-te, stroški porabe plina, električne energije in porabe goriva, drugi obratovalni stroški, stroški izobraževanja in strokovne literature, stroški poštnih in telefonskih storitev, stroški najema poslovnih prostorov, stroški zavarovalnih premij, stroški plačilnega prometa, stroški dela, stroški plač ter drugi stroški.

#### - Izdelava registra zemljišč APP 8610 01

V letu 2004 je bilo teh sredstev planiranih v višini 5.697 tisoč sit in so bila v tej višini tudi realizirana.

Ena od velikih ovir pri izdelavi premoženjske bilance Mestne občine Maribor je dejstvo, da ne obstaja register zemljišč v lasti Mestne občine Maribor. Mestni svet Mestne občine je Javnemu podjetju že v letu 2002 naložil izdelavo operativnega načrta izdelave registra nezazidanih stavbnih zemljišč, ki ga je Javno podjetje tudi izdelalo ter takoj pristopilo k njegovemu izvajanju v sodelovanju z ustreznimi občinskimi oddelki.

Rezultat dvoletnega intenzivnega dela so mehanizmi in podatkovne podlage, ki omogočajo hitre poizvedbe po zemljiščih, ki so v lasti Mestne občine Maribor.

Za izdelavo celovitega in ažurnega registra teh zemljišč pa je potrebno najprej identificirati vse pravne predhodnike Mestne občine Maribor, kar je izjemno zahteven projekt tako s tehničnega kot s pravnega vidika.

Javno podjetje je tudi v letu 2004 v sodelovanju v skupnem projektu z Mestno občino Maribor intenzivno izvajalo identificiranje pravnih predhodnikov ter izdelalo register nezazidanih stavbnih zemljišč s preverjenim lastništvom Mestne občine Maribor, za vse do sedaj preverjene pravne predhodnike Mestne občine Maribor.

### **- Stroški pobiranja NUSZ APP 8610 02**

Realizacija porabe iz tega naslova je 46.424 tisoč sit. Višek iz te analitične postavke je bil porabljen za prerezporeditev na druge analitične postavke.

Velik del storitev javnega podjetja je vezan na pridobivanje prihodka iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Del storitev v zvezi s tem, to je odmero, zajemanje, knjiženje in izterjavo opravlja DURS. Po veljavni tarifi znašajo stroški storitev s strani DURS 2% od višine pobranih prihodkov iz naslova NUSZ in vplačanih v proračun MOM.

### **- Program izterjave NUSZ 97 APP 8610 03**

Pretežni del opravil predstavlja razčiščevanje podatkov, ki jih je podjetje prevzelo od Komunalne direkcije. Zaradi prisilnih poravnav in stečajnih dolžnikov so možnosti za izterjavo minimalne, postopki izterjave pa dolgotrajni in zahtevni. Ker je bilo na postavki predvidenih premalo sredstev, so bili ti stroški kriti iz rednega delovanja.

## **INVESTICIJE**

### **1. Proračunska postavka 1632 00 Ureditvev območja C4 – Center Drava**

Na tej proračunski postavki ni realizacije. Pogodbena obveznost MOM je izgradnja ceste v območju C4. Namenskih sredstev na tej postavki je 214.986 tisoč sit, ki bodo prenesena v leto 2005 in 2006.

### **2. Proračunska postavka 1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

#### **- Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči APP 1636 00**

##### **a) nakupi**

Opravljeni so bili večji nakupi zemljišč na območju Te5 Tezno (območje proizvodne cone TAM) in na območju Ta14-P (območje pri Rutarju). Sredstva, ki so bila namenjena za nakupe zemljišč na območju Te5 so bila v celoti porabljena za pridobitev zemljišč za cesto Ledina, ki je bila podlaga za prijavo na razpis za pridobitev finančnih sredstev iz Evropskih strukturnih skladov.

Za območje Ta14-P je bilo porabljenih več sredstev kot je bilo načrtovano, zaradi interesa, da postane Mestna občina Maribor lastnica čim več bodočih gradbenih parcel in zemljišč za novo povezovalno cesto Ledina in nadaljevanje Industrijske ceste. V ta namen je bilo s prerezporeditvijo iz Komunalne direkcije k Javnemu podjetju dodeljeno 30.000 tisoč sit.

##### **b) priprava stavbnih zemljišč**

Te odhodke smo realizirali v višini 37.420 tisoč sit in sicer za pripravo stavbnih zemljišč na območju Rt 5-SD Pristan, pripravo razpisne dokumentacije za stavbno pravico na območju Rt1-C, izdelavo projekta etažne lastnine za linearni objekt-zobozdravstvena ambulanta ob



Svetozarevski ulici, sodelovanje pri izdelavi strokovnih podlag za del območja St6-S, izdelane in sprejete so bile spremembe in dopolnitve ZN za del centralne cone C4, v izdelavi je projektna dokumentacija za cestno in komunalno omrežje na območju Ta 14-P, izvajale so se aktivnosti v zvezi s pripravo SZ na delu območja Po4-KE, izdelan je bil program opremljanja SZ za del območja Po 10-S, na območju Te5-P je bila izdelana projektna dokumentacija (PGD) za izgradnjo ceste »Ledina« vključno s komunalno in energetsko infrastrukturo, opravljene so bile meritve in izdelan izračun izkopa v območju uporabe gramoznice Dogoš, v delu PPE Te11-KE, v skladu z lokacijskim načrtom za zahodno obvoznico je bila pridobljena projektna in upravna dokumentacija ter porušen objekt Bezenškova ul.3 v Mariboru.

V izdelavi je IDP za ceste in komunalno ter energetsko infrastrukturo za dela PPE S10/Vinarje-sever in Vinarje –vzhod ki bo osnova za izdelavo programa opremljanja.

#### **- Poravnava nerešenih odškodnin APP 1636 01**

Na tej analitični postavki je bilo planiranih 5.000 tisoč sit, s prerazporeditvami iz analitične postavke 1636 00 pa je bilo sem prerazporejenih še 18.200 tisoč sit, tako da je realizacija na tej analitični postavki 23.155 tisoč sit. Gre za poravnavo odškodninskih zahtevkov.

#### **3. Proračunska postavka 1637 00 - Posodobitev evidenc NUSZ**

Izveden je bil terenski popis podatkov za potrebe odmere NUSZ. V popisu je bil zajet celoten Maribor, z izjemo zelo redko poseljenih območij. Popisane so bile vse pravne osebe, ter tiste fizične osebe, ki stanujejo v hišah, v katerih se izvaja tudi poslovna dejavnost. Na osnovi tega popisa je bil izdelan izjemno natančen in popoln register zavezancev za NUSZ, ki je že v letu 2004 povečal maso NUSZ za več kot 200 mio SIT.

## GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI PP 1636

### IZVRŠITEV PROGRAMA PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA LETO 2004

SN	opis	plan	realizacija	indeks 4:3
1	2	3	4	5
<b>PP</b>	<b>SKUPAJ 1636</b>	<b>586.485.091</b>	<b>588.585.923</b>	<b>100,36%</b>
<b>APP</b>	<b>SKUPAJ 1636 00</b>	<b>563.285.091</b>	<b>565.430.646</b>	<b>100,38%</b>
201	Rotovž-Pristan	59.000.000	2.602.500	4,41%
202	Rotovž-univerza	5.000.000		
228	podz.gar.Trg svobode	1.500.000	197.996	13,20%
229	podz.gar.Ljudski vrt	1.500.000	1.510.475	100,70%
203	podz.gar.Glavni trg	1.000.000	112.500	11,25%
204	podz.gar., linijski objekt	3.000.000	2.714.486	90,48%
205	Glazija	5.000.000		
206	posl.stan.obj.ob Titovi c.	3.000.000		
207	Kamnica - Rošpoh	16.000.000	16.362.107	102,26%
211	obm.Drav.,Prerad.in Mur.	500.000	95.200	19,04%
212	obm.Drav.in C.prol brig.	5.000.000	101.250	2,03%
213	obm.ob Drav.	30.000.000	56.226.341	187,42%
231	območje C4	80.000.000	2.233.373	2,79%
217	Dogoše	15.500.000	25.000	0,16%
218	obm.Čufar.in Šolsko	8.000.000		
220	obm.ob Ul.V.Vlahoviča	500.000		
234	Puhova	60.000.000	45.486.547	75,81%
208	Košaki		8.713.734	
221	obm.proizv.cone	100.000.000	97.125.768	97,13%
222	obm.transp.cone	83.300.000	254.490.271	305,51%
235	Dobrava	5.000.000		
236	Bezenškova	3.000.000	123.623	4,12%
225	del območja S8	4.800.000	3.640.000	75,83%
226	urn-Pekarna	3.600.000	2.840.000	78,89%
237	lokac.načrt za rob Poh.	6.000.000		
227	južna obvoznica	2.100.000	1.803.000	85,86%
	prerazporeditev od Komunalne direkcije	30.000.000		
	menjalna pogodba	56.185.091		
	prerazporeditev na 1636 01	-18.200.000		
	prerazporeditev na 8610 00	-16.000.000		
	realizacija december 2003		1.507.102	
	plačilo zemlje MOM		60.000.000	
003(4)	drugi stroški	9.000.000	7.519.371	83,55%
<b>A</b>	<b>PP 1636 01</b>	<b>23.200.000</b>	<b>23.155.277</b>	<b>99,81%</b>

---

---

## ZAKLJUČNI RAČUN 2004

---

---

---

### Pravne podlage

---

Zaključni račun Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor za leto 2004 (v nadaljevanju javno podjetje) je sestavljen v skladu Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD), podrobnejša navodila o računovodenju pa določajo slovenski računovodski standardi. Namen računovodskih izkazov je informirati zunanje in notranje uporabnike računovodskih informacij o finančnem položaju in uspešnosti podjetja.

Temeljni predpisi, ki jih moramo upoštevati pri sestavljanju računovodskih izkazov in za sestavo letnega poročila za leto 2004 so:

- Zakon o gospodarskih družbah
- Slovenski računovodski standardi
- Zakon o gospodarskih javnih službah
- Zakon o davku od dobička pravnih oseb
- Zakon o davčnem postopku
- Statut javnega podjetja

Obvezne sestavine letnega poročila za gospodarske družbe so na podlagi 56. člena ZGD naslednje:

- bilanca stanja na dan 31.12.2004
- izkaz poslovnega izida za leto 2004,
- priloge s pojasnili k računovodskim 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 kriterijih iz 52. člena ZGD sodi javno podjetje med majhne družbe, saj izpolnjuje vse tri potrebne kriterije in ne trguje s svojimi vrednostnimi papirji na organiziranem trgu, zato za javno podjetje z zakonom ni predpisano revidiranje računovodskih izkazov.

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

## Premoženjsko stanje

### Osnovni kapital

Osnovni kapital priglašen 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 31.12.2004

1.551.560,94 SIT.

Stanje osnovnega kapitala na dan 31.12.2004 z upoštevanjem revalorizacije je

7.033.521,99 SIT.

### Druge rezerve iz dobička

Druge rezerve iz dobička so bile oblikovane po zaključnih računih do leta 2003 in znašajo pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2004 na dan 31.12.2004,

38.527.741,28 SIT.

### 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.

Stanje dolgoročnih rezervacij na dan 31.12.2004 je 1.319.957.829,29 sit.

Evidentirana so prejeta sredstva iz proračuna na podlagi programov za nabavo opreme za delo strokovnih služb in za posodobitev evidenc NUSZ od ustanovitve do 31.12.2004, zmanjšana za vsakoletne stroške obračunane amortizacije. Z letnim proračunom Mestne občine Maribor se sprejme tudi program 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.

### Zunaj bilančni konti

Na kontih izven bilančne 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 izven bilančni evidenci.

Do zaključka poslovnega leta 2004 smo v okviru dolgoročnih rezervacij vodili tudi vrednost stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor (MOM). Pri usklajevanju podatkov z MOM smo ugotovili, da so v evidencah MOM izkazana nekatera stavbna zemljišča 2-krat. Zaradi tega smo se dogovorili (dopis MOM št. 062/2004-03 BA z dne 19.02.2005), da vodimo v podjetju analitično evidenco vseh zemljišč ter jih knjižimo sintetično na kontu izven bilančne evidence in ne več na kontu dolgoročnih rezervacij skupine 96. Vrednost teh zemljišč je 1.277.952.911,95 tolarjev.

## Viri financiranja javnega podjetja

Viri financiranja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči so:

- Proračunski viri
- Drugi viri

### Proračunski viri

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi (MUV 31/97) se Javno podjetje financira iz proračunskih dotacij Mestne občine Maribor. Financiranje poteka 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 za leto 2004
- pogodba o financiranju javnega podjetja z Mestno občino Maribor za leto 2004

	REALIZACIJA 2003	REALIZACIJA 2004	INDEKS
1	2	3	4
<b>PRORAČUNSKI VIRI</b>	<b>507.629.251</b>	<b>800.877.520</b>	<b>157,8</b>
<b>07 Poraba za redne programe</b>	<b>180.087.161</b>	<b>188.492.130</b>	<b>104,6</b>
8610 Redno delo	180.087.161	188.492.130	104,6
<b>11 Investicije</b>	<b>327.542.090</b>	<b>612.385.390</b>	<b>186,9</b>
1632 Ureditev območja C4	0	0	
1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	309.439.281	588.585.923	190,2
1637 Posodobitev evidenc NUSZ	18.102.809	23.799.467	131,5

## Drugi viri

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi javnega podjetja glede pridobivanja sredstev je v letu 2004, 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).

	REALIZACIJA 2003	REALIZACIJA 2004	INDEKS
1	2	3	4
<b>DRUGI VIRI</b>	<b>35.176.939,69</b>	<b>26.830.409,87</b>	<b>76,3</b>
76 Prihodki od prodaje storitev	18.505.821,62	12.802.853,19	69,2
78 Prihodki od financiranja	15.845.335,75	14.027.556,68	88,5
79 Drugi prihodki	825.782,32		

Da so ti prihodki nižji kot v prejšnjem letu, je vzrokov več. Kljub temu, da so prihodki od komunalnega prispevka in prodaje nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2004 višji kot v prejšnjem letu, je višina teh storitev nižja, saj gre za rešitev manjšega števila večjih zadev.

Glavni vzrok za nižje obresti pa je v tem, da so banke v letu 2004 drastično znižale obrestno mero za vezane depozite.

Vendar pa so kljub temu ti prihodki še zmeraj visoki in so glavni vir za dobiček podjetja.

## **Poslovni izid 2004**

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 2004, 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.

Zaradi proračunskega financiranja se del proračunskih dotacij, ki se javnemu podjetju usmerjajo iz proračuna, preoblikuje v dolgoročna sredstva, in 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.

#### Poslovni izid:

Prihodki	244.040.444,55
Odhodki	<u>- 221.289.383,34</u>
<b>Dobiček</b>	<b>= 22.751.061,21</b>

#### Predlog razporeditve dobička za leto 2004

Podjetje je ustvarilo 22.751.061,21 sit čistega dobička, za katerega predlagamo, da se usmeri v bilančni dobiček, ki se v skladu s 36. členom statuta razporedi za druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe.

Za družbe z omejeno odgovornostjo ZGD v 439. členu določa, da o sprejetju letne bilance in izkazu uspeha ter razdelitvi dobička odločajo družbeniki in ne delno uprava in nadzorni svet, kot velja za delniške družbe.

Statut Javnega podjetja v svojem 29. členu določa, da mora nadzorni svet razpravljati o letnem poročilu in o zaključnem računu ter o razporejanju dobička. Svoje mnenje mora nato posredovati ustanovitelju v sprejem, to je mestnemu svetu, ki ima vlogo skupščine. V skladu z novelo Zakona o gospodarskih družbah deveta alineja 33. člena Statuta Javnega podjetja določa, da ima pristojnost odločanja o razporejanju dobička in pokrivanju izgube mestni svet.

---

## Zaključek

---

Javno podjetje je v letu 2004 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.

V letu 2004 Javno podjetje ni najemalo kreditov in je redno poravnavalo 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.

Dnevne viške na računu in varščine ter deponirana sredstva iz kupoprodajnih pogodb je kot dober gospodar ustrezno vezalo pri obeh državnih bankah (NKBM in NLBM).

Rezerve iz dobička, oblikovane v preteklih letih in po predlagani razporeditvi za leto 2004, bo podjetje po potrebi in na podlagi sklepov Mestnega sveta ustrezno sklepu razporedilo.

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.

Javno podjetje v letu 2004 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 2004 so bile prilagojene spremembam Zakona o davku od dobička,
- Javno podjetje v letu 2004 še ni izvedlo prevrednotenja premoženja,
- na predlog popisne komisije je bila ob inventuri po stanju 31.12.2004 odpisana programska in računalniška oprema, ki je v celoti amortizirana in je izven uporabe.



JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE  
S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O.  
2000 MARIBOR, Grajska ulica 7

POVZETEK PODATKOV IZ BILANCE STANJA NA DAN 31.12.2004

OZNAKA	BESEDILO	v tisoč tolarjev	
		stanje	
		31.12.2004	31.12.2003
<b><u>SREDSTVA</u></b>			
A)	<b>Stalna sredstva</b>	<b>1.321.445</b>	<b>2.117.513</b>
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva	6.508	28.214
II.	Opredmetena osnovna sredstva	1.314.937	2.089.299
III.	Dolgoročne finančne naložbe		
B)	<b>Gibljava sredstva</b>	<b>557.723</b>	<b>254.480</b>
I.	Zaloge		
II.	Poslovne terjatve	53.688	55.110
	<i>Dolgoročne poslovne terjatve</i>	37	
	<i>Kratkoročne poslovne terjatve</i>	53.651	55.110
III.	Kratkoročne finančne naložbe	446.355	164.421
IV.	Dobroimetje pri bankah, čeki in gotovina	57.680	34.949
C)	<b>Aktivne časovne razmejitev</b>	<b>873</b>	
	<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>1.880.041</b>	<b>2.371.993</b>
<b><u>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</u></b>			
A)	<b>Kapital</b>	<b>68.861</b>	<b>58.110</b>
I.	Vpoklicani kapital	5.482	5.482
	<i>Osnovni kapital</i>	5.482	5.482
II.	Kapitalske rezerve		
III.	Rezerve iz dobička	39.076	51.076
IV.	Preneseni čisti poslovni izid		
V.	Čisti poslovni izid poslovnega leta	22.751	
VI.	Prevrednotovalni popravki kapitala	1.552	1.552
B)	<b>Rezervacije</b>	<b>1.319.957</b>	<b>2.118.243</b>
C)	<b>Finančne in poslovne obveznosti</b>	<b>491.221</b>	<b>195.640</b>
I.	Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	47	
II.	Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	491.174	195.640
D)	<b>Pasivne časovne razmejitev</b>	<b>2</b>	
	<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI</b>	<b>1.880.041</b>	<b>2.371.993</b>

JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE  
S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O.  
2000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7

POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA  
V OBDOBJU OD 1. JANUARJA DO 31. DECEMBRA 2004

OZNAKA	BESEDILO	LETO 2004	LETO 2003
1	2	3	4
1	Čisti prihodki od prodaje	12.802	18.506
2	Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		
3	Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		
4	Drugi poslovni prihodki	215.685	223.076
5	Stroški blaga, materiala in storitev	<b>59.454</b>	<b>93.797</b>
	a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	5.262	7.485
	b) Stroški storitev	54.192	86.312
6	Stroški dela	<b>100.259</b>	<b>91.925</b>
	a) Plače	73.995	69.892
	b) Stroški socialnih zavarovanj	14.129	11.288
	c) drugi stroški dela	12.135	10.745
7	Odpisi vrednosti	<b>34.783</b>	<b>32.645</b>
	a) Amortizacija in drugi odpisi neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	34.761	32.638
	b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	22	7
8	Drugi poslovni odhodki	3.202	5.815
9	Finančni prihodki od deležev		
10	Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev		
11	Finančni prihodki iz kratkoročnih terjatev	<b>14.028</b>	<b>15.845</b>
	c) Drugi finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev	14.028	15.845
12	Finančni odhodki za odpise dolgoročnih in kratkoročnih finančnih nalož		
13	Finančni odhodki za obresti in druge obveznosti	277	
14	Davek od dobička iz rednega poslovanja		
15	Poslovni izid iz rednega poslovanja po odbitku davka	44.540	17.400
16	Izredni prihodki	1.524	826
17	Izredni odhodki	23.313	56
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	22.751	34.015

## PRILOGA S POJASNILI K IZIDOM

Pri sestavi izkaza poslovnega izida so bile uporabljene naslednje metode za vrednotenje posameznih postavk:

1. Čisti prihodki od prodaje so izkazani po zaračunani prodaji storitev na domačem trgu.
2. Najpomembnejši stroški blaga in materiala ter storitev so sestavljeni iz
  - stroškov pisarniškega materiala 1.663 ter
  - stroškov porabe električne energije 1.017.
3. Najpomembnejši stroški storitev so
  - stroški poštnih storitev 2.652
  - najemnine za poslovni prostor 7.161 ter
  - posodobitev evidenc NUSZ 17.624.
4. Družba je plače za 16 redno zaposlenih delavce in 3 delavce zaposlene za določen čas izplačevala po Kolektivni pogodbi komunalnih dejavnosti.
5. Družba obračunava amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in uporablja naslednje amortizacijske stopnje:
  - zgradbe – garaža 5,0 %
  - osebni avtomobili 12,5 %
  - oprema 25,0 %
  - računalniki in računalniška oprema 50,0 %
  - oprema 25,0 %
6. Družba oblikuje popravke vrednosti za obratna sredstva zaradi oslabitve na podlagi izkušenj o unovčljivosti poslovnih terjatev.
7. Družba 100-odstotno odpíše poslovne in finančne terjatve, ki so zastarane po obligacijskem zakoniku.

8. Razčlenitev stroškov poslovnega leta po naravnih vrstah:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<i>A. Stroški blaga, materiala in storitev</i>	59.454	93.797
- stroški materiala	5.262	7.485
- stroški storitev	54.192	86.312
<i>B. Stroški dela</i>	100.259	91.925
- stroški plač	73.995	69.892
- stroški socialnih zavarovanj	14.129	11.288
- drugi stroški dela	12.135	10.745
<i>C. Odpisi vrednosti</i>	34.783	32.645
- amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	34.761	32.645
- prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	22	
<i>D. Drugi poslovni odhodki</i>	3.202	5.815
SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI (brez stroškov obresti)	197.698	224.182

9. Bilančni dobiček leta 2004 je bil ugotovljen takole:

	<u>2004</u>	<u>2005</u>
Čisti dobiček poslovnega leta	22.751	34.014
Povečanje rezerv iz dobička		14.015
- povečanje zakonskih rezerv		548
- povečanje drugih rezerv iz dobička		13.467
Bilančni dobiček	22.751	20.000

10. Poslovni izid

A. Za poslovno leto 2004 je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček	22.751
B. Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti življenjskih potrebščin (3,2%) za leto 2004, bi izkazala čisti dobiček	20.547
C. Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti eura (1,3%) v letu 2004, bi izkazala čisti dobiček	21.856

11. Predlog razporeditve bilančnega dobička:

Bilančni dobiček 2004	22.751
- nerazporejen dobiček	22.751

Podatki iz bilance stanja

1. stran od 4

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.	Datum prejema:	
SEDEŽ: Grajska ulica 7, Maribor	Matična številka:	1306383
TELEFONSKA ŠTEVILKA (osebe, odgovorne za sestavljanje bilance): 02/2201-553	Davčna številka:	13079425
	Velikost (majhno-1; srednje-2; veliko-3):	1
	Statusna sprememba:	0
	Matična številka pred statusno spremembo:	

### PODATKI IZ BILANCE STANJA na dan 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

Konto	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Znesek tekočega leta	Znesek prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+022+047)	001	1.880.041	2.371.993
	A. STALNA SREDSTVA (003+009+017)	002	1.321.445	2.117.513
	I. Neopredmetena dolgoročna sredstva (004 do 008)	003	6.508	28.214
del 00, del 01	1. Dolgoročno odloženi stroški poslovanja	004	0	0
del 00, del 01	2. Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	005	0	0
del 00, del 01	3. Dolgoročne premoženjske pravice	006	6.508	28.214
del 00, del 01	4. Dobro ime	007	0	0
del 13, del 08	5. Predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva	008	0	0
	II. Opredmetena osnovna sredstva (010 do 016)	009	1.314.937	2.089.299
del 02	1. Zemljišča	010	0	455.643
del 02, del 03	2. Zgradbe	011	826	889
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	012	0	13.503
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema	013	12.250	1.160
del 04, del 05	5. Drobní inventar, večletni nasadi, osnovna čreda in druga opredmetena osnovna sredstva	014	116	152
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	015	1.301.745	1.617.952
del 13, del 08	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	016	0	0
	III. Dolgoročne finančne naložbe (018 do 021)	017	0	0
del 06, del 07	1. Deleži in dolgoročne finančne terjatve do podjetij v skupini	018	0	0
del 06, del 07	2. Deleži in dolgoročne finančne terjatve do pridruženih	019	0	0

[http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec\\_print.asp?obrazec=g\\_bil\\_sta](http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec_print.asp?obrazec=g_bil_sta)

17.3.2005

	podjetij			
del 06, del 07	3. Deleži in druge dolgoročne finančne terjatve	020	0	0
del 06	4. Lastni deleži	021	0	0
	B. GIBLJIVA SREDSTVA (023+029+041+046)	022	557.723	254.480
	I. Zaloge (024 do 028)	023	0	0
30, 31, 32	1. Material	024	0	0
60	2. Nedokončana proizvodnja	025	0	0
63	3. Proizvodi	026	0	0
65, 66	4. Trgovsko blago	027	0	0
del 13	5. Predujmi za zaloge	028	0	0
	II. Poslovne terjatve (030+035)	029	53.688	55.110
del 07, 08	a) Dolgoročne poslovne terjatve (031 do 034)	030	37	0
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do podjetij v skupini	031	0	0
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij	032	0	0
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	033	37	0
del 07	4. Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	034	0	0
12, del 13, 14, 16, 18	b) Kratkoročne poslovne terjatve (036 do 040)	035	53.651	55.110
del 12	1. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	036	17.908	18.420
del 12	2. Kratkoročne poslovne terjatve do podjetij v skupini	037	0	0
del 12	3. Kratkoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij	038	0	0
del 13, 14, 16	4. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	039	35.743	36.690
18	5. Kratkoročno nevplačani vpoklicani kapital	040	0	0
	III. Kratkoročne finančne naložbe (042 do 045)	041	446.355	164.421
del 17	1. Kratkoročni deleži v podjetjih v skupini	042	0	0
del 17	2. Kratkoročni deleži v pridruženih podjetjih	043	0	0
del 17	3. Lastni deleži	044	0	0
15, del 17	4. Druge kratkoročne finančne naložbe	045	446.355	164.421
10, 11	IV. Dobroimetja pri bankah, čeki in gotovina	046	57.680	34.949
19	C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	873	0
99	Zabilančna sredstva	048	1.697.945	419.992
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (050+067+068+082)	049	1.880.041	2.371.993
	A. KAPITAL (051+054+055+060-061+062-063+064)	050	68.861	58.110

	I. Vpoklicani kapital (052-053)	051	5.482	5.482
del 90	1. Osnovni kapital	052	5.482	5.482
del 90	2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	053	0	0
91	II. Kapitalske rezerve	054	0	0
	III. Rezerve iz dobička (056 do 059)	055	39.076	51.076
del 92	1. Zakonske rezerve	056	548	548
del 92	2. Rezerve za lastne deleže	057	0	0
del 92	3. Statutarne rezerve	058	0	0
del 92	4. Druge rezerve iz dobička	059	38.528	50.528
del 93	IV. Preneseni čisti dobiček	060	0	0
del 93	V. Prenesena čista izguba	061	0	0
del 93	VI. Čisti dobiček poslovnega leta	062	22.751	0
del 93	VII. Čista izguba poslovnega leta	063	0	0
	VIII. Prevrednotovalni popravki kapitala (065+066)	064	1.552	1.552
94	1. Splošni prevrednotovalni popravek kapitala	065	1.552	1.552
95	2. Posebni prevrednotovalni popravki kapitala	066	0	0
96	B. REZERVACIJE	067	1.319.957	2.118.243
	C. FINANČNE IN POSLOVNE OBVEZNOSTI (069+075)	068	491.221	195.640
97, 98	a) Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti (070 do 074)	069	47	0
del 97	1. Dolgoročne obveznosti na podlagi obveznic	070	0	0
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	071	0	0
del 97, del 98	3. Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti do podjetij v skupini	072	0	0
del 97, del 98	4. Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti do pridruženih podjetij	073	0	0
del 97, del 98	5. Druge dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	074	47	0
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	b) Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti (076 do 081)	075	491.174	195.640
del 27	1. Kratkoročne obveznosti na podlagi obveznic	076	0	0
del 27	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	077	0	0
del 22	3. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	078	17.220	18.849
del 22, del 27	4. Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti do podjetij v skupini	079	0	0
del 22, del 27	5. Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti do pridruženih podjetij	080	0	0
23, 24, 25, 26, del 27, 28	6. Druge kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	081	473.954	176.791
29	D. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	082	2	0

Podatki iz bilance stanja

4. stran od 4

99	Zabilančne obveznosti	083	1.697.945	419.992
----	-----------------------	-----	-----------	---------


Kraj in datum:  
Maribor, 15.03.2005

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Vodja družbe  
oz. podjetnika:

Mateja Šalamun, univ.dipl.ekon.

Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

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 predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

datum in ura: 17.03.2005 08:28  
uporabnik: javno podjetje  
telefon: 02/2201-553  
IP: 213.161.11.26



Podatki iz izkaza poslovnega izida

1. stran od 4

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.

Matična številka: 1306383

Davčna številka: 13079425

SEDEŽ: Grajska ulica 7, Maribor

Statusna sprememba: 0

Matična številka pred statusno spremembo:

## PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA

v obdobju od 1.1 do 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

Konto	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Znesek tekočega leta	Znesek prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (091+094 do 096)	090	12.802	18.506
	I. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu (092+093)	091	12.802	18.506
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu razen najemnin	092	12.802	17.642
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	093	0	864
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na domačem trgu	094	0	0
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na tujem trgu	095	0	0
del 76	IV. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na tujem trgu	096	0	0
	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	097	0	0
	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	098	0	0
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	099	0	0
del 76	D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	100	180.909	190.438
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	101	34.776	32.638
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (090+097-098+099 do 101)	102	228.487	241.582
	G. POSLOVNI ODHODKI (104+115+120+124)	103	197.698	224.182
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (105+106+110)	104	59.454	93.797
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	105	0	0
40	2. Stroški porabljenega materiala (107 do 109)	106	5.262	7.485
del 40	a) stroški materiala	107	3.009	0
del 40	b) stroški energije	108	1.376	415
del 40	c) drugi stroški materiala	109	877	7.070
41	3. Stroški storitev (111 do 114)	110	54.192	86.312

[http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec\\_print.asp?obrazec=g\\_izk\\_piz](http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec_print.asp?obrazec=g_izk_piz)

17.3.2005

del 41	a) transportne storitve	111	5.315	2.401
del 41	b) najemnine	112	9.117	7.210
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	113	2.359	2.997
del 41	d) drugi stroški storitev	114	37.401	73.704
	II. Stroški dela (116 do 119)	115	100.259	91.925
del 47	1. Stroški plač	116	73.995	69.892
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	117	8.739	6.205
del 47	3. Stroški drugih zavarovanj	118	5.390	5.083
del 47	4. Drugi stroški dela	119	12.135	10.745
	III. Odpisi vrednosti (121 do 123)	120	34.783	32.645
43	1. Amortizacija neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	121	34.761	32.638
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih dolgoročnih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	122	0	7
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	123	22	0
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki	124	3.202	5.815
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (102-103)	125	30.789	17.400
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (103-102)	126	0	0
	J. FINANČNI PRIHODKI (128+132+136)	127	14.028	15.845
	I. Finančni prihodki iz deležev (129 do 131)	128	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v podjetjih v skupini	129	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih podjetjih	130	0	0
del 77	3. Drugi finančni prihodki iz deležev	131	0	0
	II. Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev (133 do 135)	132	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev do podjetij v skupini	133	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev do pridruženih podjetij	134	0	0
del 77	3. Drugi finančni prihodki iz dolgoročnih terjatev	135	0	0
	III. Finančni prihodki iz kratkoročnih terjatev (137 do 139)	136	14.028	15.845
del 77	1. Finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev do podjetij v skupini	137	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev do pridruženih podjetij	138	0	0
del 77	3. Drugi finančni prihodki iz obresti in kratkoročnih terjatev	139	14.028	15.845
del 77	Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	140	14.028	15.845
	K. FINANČNI ODHODKI (142+146)	141	277	0
	I. Prevrednotovalni finančni odhodki (143 do 145)	142	0	0

del 74	1. Prevrednotovalni finančni odhodki pri finančnih naložbah v podjetja v skupini	143	0	0
del 74	2. Prevrednotovalni finančni odhodki pri finančnih naložbah v pridružena podjetja	144	0	0
del 74	3. Drugi prevrednotovalni finančni odhodki	145	0	0
	II. Finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti (147 do 149)	146	277	0
del 74	1. Finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti do podjetij v skupini	147	0	0
del 74	2. Finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti do pridruženih podjetij	148	0	0
del 74	3. Drugi finančni odhodki za obresti in iz drugih obveznosti	149	277	0
del 74	Finančni odhodki od obresti (upoštevano že v II.)	150	276	0
del 81	L. DAVEK IZ DOBIČKA IZ REDNEGA DELOVANJA	151	0	0
del 81	M. ČISTI DOBIČEK IZ REDNEGA DELOVANJA (125+127-126-141-151)	152	44.540	33.245
del 89	N. ČISTA IZGUBA IZ REDNEGA DELOVANJA (126+141-125-127+151)	153	0	0
78	O. IZREDNI PRIHODKI (155+156)	154	1.524	826
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	155	0	0
del 78	II. Drugi izredni prihodki	156	1.524	826
75	P. IZREDNI ODHODKI (158+159)	157	23.313	56
del 75	I. Kritje izgube iz prejšnjih obdobj	158	0	0
del 75	II. Drugi izredni odhodki	159	23.313	56
del 80	R. DOBIČEK ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA (154-157)	160	0	770
del 80	S. IZGUBA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA (157-154)	161	21.789	0
del 81	Š. DAVEK IZ DOBIČKA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA	162	0	0
del 81	T. DRUGI DAVKI	163	0	0
80	U. CELOTNI DOBIČEK (125+127-126-141+160-161)	164	22.751	34.015
80	V. CELOTNA IZGUBA (126+141-125-127-160+161)	165	0	0
del 81	Z. DAVKI SKUPAJ (151+162+163)	166	0	0
del 81	Ž. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (164-166)	167	22.751	34.015
89	X. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (165+166) oz. (166-164)	168	0	0
	POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimaliki)*	169	18,16	16,00
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	170	12	12

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

Podatki iz izkaza poslovnega izida

4. stran od 4

Kraj in datum:  
Maribor, 15.03.2005

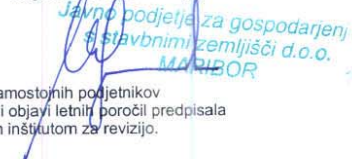
Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Vodja družbe  
oz. podjetnika:

Mateja Šalamun, univ.dipl.ekon.



Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.



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

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 predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

datum in ura: 17.03.2005 08:29  
uporabnik: javno podjetje  
telefon: 02/2201-553  
IP: 213.161.11.26

Podatki iz izkaza bilančnega dobička/bilančne izgube za leto 2004

1. stran od 2

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.

SEDEŽ: Grajska ulica 7, Maribor

Matična številka: 1306383

Davčna številka: 13079425

Statusna sprememba: 0

Matična številka pred statusno spremembo:

## PODATKI IZ IZKAZA BILANČNEGA DOBIČKA/BILANČNE IZGUBE ZA LETO 2004

(v tisočih tolarjev)

Konto	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Znesek tekočega leta	Znesek prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 81	A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	180	22.751	34.015
89	B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA	181	0	0
del 93	C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK	182	0	0
del 93	Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	183	0	0
del 91	D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	184	0	0
	E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA (186 do 189)	185	0	0
del 92	1. - zmanjšanje zakonskih rezerv	186	0	0
del 92	2. - zmanjšanje rezerv za lastne deleže	187	0	0
del 92	3. - zmanjšanje statutarnih rezerv	188	0	0
del 92	4. - zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	189	0	0
	F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA (191 do 194)	190	0	14.015
del 92	1. - povečanje zakonskih rezerv	191	0	548
del 92	2. - povečanje rezerv za lastne deleže	192	0	0
del 92	3. - povečanje statutarnih rezerv	193	0	0
del 92	4. - povečanje drugih rezerv iz dobička	194	0	13.467
	G. BILANČNI DOBIČEK (180+182-183+184+185-190)	195	22.751	20.000
	H. BILANČNA IZGUBA (181-182+183-184-185+190)	196	0	0

[http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec\\_print.asp?obrazec=g\\_izk\\_diz](http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec_print.asp?obrazec=g_izk_diz)

17.3.2005

Podatki iz izkaza bilančnega dobička/bilančne izgube za leto 2004

2. stran od 2

Kraj in datum:  
Maribor, 15.03.2005

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Vodja družbe  
oz. podjetnika:

Mateja Šalamun, univ.dipl.ekon.



Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.



*javno podjetje za gospodarjen,  
stavbnimi zemljišči d.o.o.  
MARIBOR*

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 predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

datum in ura: 17.03.2005 08:29  
uporabnik: javno podjetje  
telefon: 02/2201-553  
IP: 213.161.11.26

Dodatni podatki k podatkom iz bilance stanja - podatki o terjatvah in obveznostih do ... 1. stran od 4

IME DRUŽBE OZ. PODJETNIKA: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.

SEDEŽ: Grajska ulica 7, Maribor

Matična številka: 1306383

Davčna številka: 13079425

Statusna sprememba: 0

Matična številka pred statusno spremembo:

it  
7

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

na dan 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

Skupina kontov oziroma konti	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Znesek tekočega leta	Znesek prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A. TERJATVE DO TUJINE (DO NEREZIDENTOV) (211+212+223+229+232+241+244)	210	0	0
del 02, del 03, del 064, del 068, del 069	I. Nepremičnine v tujini	211	0	0
	II. Dolgoročne finančne naložbe v tujini (213+214+216+218+222)	212	0	0
del 078, del 079	1. Depoziti v tujini	213	0	0
del 073, del 074, del 075, del 079	2. Dolžniški vrednostni papirji, izdani od tujih družb, od tega:	214	0	0
del 075, del 079	- izdani od tujih nepovezanih družb	215	0	0
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	0	0
del 062, del 066, del 068, del 069	- od tujih nepovezanih družb (delež < 10%)	217	0	0
	4. Posojila in finančni najem, dani tujim osebam (219 do 221)	218	0	0
del 070, del 071, del 079, del 085, del 089	a) dani tujim povezanim družbam, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	219	0	0
del 070, del 071, del 079, del 085, del 089	b) dani tujim povezanim družbam, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	220	0	0
del 072, del 079, del 085, del 089	c) dani tujim nepovezanim družbam	221	0	0
del 076, del 077, del 079	5. Druge terjatve do tujih oseb	222	0	0
	III. Dolgoročne terjatve iz poslovanja do tujine (224+228)	223	0	0
	1. Blagovni in potrošniški krediti, dani tujim osebam (225 do 227)	224	0	0
del 081, del 082, del 089	a) dani tujim povezanim družbam, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	225	0	0
del 081, del 082, del 089	b) dani tujim povezanim družbam, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	226	0	0
del 081, del 082, del 089	c) dani tujim nepovezanim družbam	227	0	0
del 084, del 086, del 083, del 089	2. Druge dolgoročne terjatve do tujih oseb	228	0	0
	IV. Kratkoročne terjatve iz poslovanja do tujine (230+231)	229	0	0

[http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec\\_print.asp?obrazec=g\\_bil\\_st\\_dp](http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec_print.asp?obrazec=g_bil_st_dp)

17.3.2005

Dodatni podatki k podatkom iz bilance stanja - podatki o terjatvah in obveznostih do ... 2. stran od 4

del103, 121, 123, del129, del130, del131, del132, del133, del139, del142, del149, del170, del 179	1. Kratkoročne terjatve do kupcev v tujini in dani predujmi tujim osebam	230	0	0
del 104, del 134, del 139, del 145, del 149, del 165, del 169	2. Druge kratkoročne terjatve do tujih oseb	231	0	0
	V. Kratkoročne finančne naložbe v tujini (233+235+236+240)	232	0	0
del 174, del 178, del 179	1. Dolžniški vrednostni papirji, izdani od tujih družb, od tega:	233	0	0
del 174, del 178, del 179	- izdani od tujih nepovezanih družb	234	0	0
del 172, del 178, del 179	2. Lastniški vrednostni papirji, izdani od tujih družb	235	0	0
	3. Posojila, dana tujim osebam (237 do 239)	236	0	0
del 176, del 179, del 178	a) dana tujim povezanim družbam, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	237	0	0
del 176, del 179, del 178	b) dana tujim povezanim družbam, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	238	0	0
del 176, del 179, del 178	c) dana tujim nepovezanim družbam	239	0	0
del 15, del 173, del 175, del 178, del 179	4. Druge terjatve do tujih oseb	240	0	0
	VI. Denarna sredstva - devizna (242+243)	241	0	0
101	1. Devizna sredstva v blagajni	242	0	0
del 112, del 113, del 114, del 177	2. Devizna sredstva na računih v tujini	243	0	0
del 19	VII. Aktivne časovne razmejitev do tujine	244	0	0
del 99	ZUNAJBILANČNE TERJATVE DO TUJINE	245	0	0
	B. OBVEZNOSTI DO TUJINE (DO NEREZIDENTOV) (247+248+260+263+270)	246	0	0
del 90, del 91, del 92, del 93, del 94, del 95	I. Kapital nerezidentov	247	0	0
	II. Dolgoročne obveznosti do tujine (249+251+255+259)	248	0	0
del 971	1. Dolžniški vrednostni papirji v lasti tujih družb, od tega:	249	0	0
del 971	- v lasti tujih nepovezanih družb	250	0	0
	2. Posojila in finančni najem, najeti pri tujih osebah (252 do 254)	251	0	0
del 975, del 974, del 984	a) najeta pri tujih povezanih družbah, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	252	0	0
del 975, del 974, del 984	b) najeta pri tujih povezanih družbah, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	253	0	0
del 975, del 974, del 984	c) najeta pri tujih nepovezanih družbah	254	0	0
	3. Blagovni in potrošniški krediti, najeti pri tujih osebah (256 do 258)	255	0	0
del 983	a) najeti pri tujih povezanih družbah, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	256	0	0
del 983	b) najeti pri tujih povezanih družbah, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	257	0	0
del 983	c) najeti pri tujih nepovezanih družbah	258	0	0
del 981, del 977, del 979, del 989, del 970, del 980	4. Druge dolgoročne obveznosti do tujine	259	0	0
	III. Kratkoročne obveznosti iz poslovanja do tujine (261+262)	260	0	0

[http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec\\_print.asp?obrazec=g\\_bil\\_st\\_dp](http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec_print.asp?obrazec=g_bil_st_dp)

17.3.2005



Dodatni podatki k podatkom iz bilance stanja - podatki o terjatvah in obveznostih do ... 3. stran od 4

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	0	0
del 231, del 245, del 280, del 281, del 285	2. Druge kratkoročne obveznosti do tujine	262	0	0
	IV. Kratkoročne obveznosti iz financiranja do tujine (264+266)	263	0	0
del 274	1. Kratkoročne izdane obveznice in druge vrednostnice v lasti tujih oseb, od tega:	264	0	0
del 274	- v lasti tujih nepovezanih oseb	265	0	0
	2. Posojila, najeta v tujini (267 do 269)	266	0	0
del 271, del 273	a) najeta pri tujih povezanih družbah, v katerih ima poročevalec neposredne naložbe (delež >= 10%)	267	0	0
del 271, del 273	b) najeta pri tujih povezanih družbah, ki imajo neposredne naložbe v poročevalcu (delež >= 10%)	268	0	0
del 271, del 273	c) najeta pri tujih nepovezanih družbah	269	0	0
del 29	V. Pasivne časovne razmejilte do tujine	270	0	0
del 99	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI DO TUJINE	271	0	0

**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 nerezidenti. (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 dosega 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 nacra 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 dan .....leta....«.

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.**

Kraj in datum:  
Maribor, 15.03.2005

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Vodja družbe  
oz. podjetnika:

[http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec\\_print.asp?obrazec=g\\_bil\\_st\\_dp](http://www.ajpes.si/zr2004/obrazec_print.asp?obrazec=g_bil_st_dp)

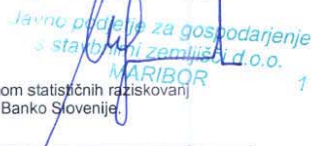
17.3.2005

Dodatni podatki k podatkom iz bilance stanja - podatki o terjatvah in obveznostih do ... 4. stran od 4

Mateja Šalamun, univ.dipl.ekon.



Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.



Javno podjetje za gospodarjenje  
s stavbnimi zemljišči d.o.o.  
MARIBOR 1

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.

datum in ura: 17.03.2005 08:29  
uporabnik: javno podjetje  
telefon: 02/2201-553  
IP: 213.161.11.26

**OPREDELITEV DRUŽBE OZIROMA PODJETNIKA - 2004**

Na podlagi določb 50., 53., 54. 55. in 565. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93, 29/94, 82/94, 20/98, 84/98, 6/99, 45/01, 59/01, 57/04 in 139/04) izjavljamo, da smo:

**I. Vrsta organizacijske oblike**

- a) kapitalska družba (d.o.o., d.d.,k.d.d.)
- b) osebna družba (d.n.o.k.d)
- c) zadruga
- č) GIZ
- d) srednji ali veliki podjetnik (s.p.)
- e) podružnica tujega podjetja
- f) druge org. oblike

**II. Poslovno leto**

- a) enako koledarskemu letu
- b) različno od koledarskega leta   
 (začetek  , konec )

**III. Velikost**

- a) majhna
- b) srednja
- c) velika

**IV. Povezanost v skupini podjetij**

- a) nepovezana družba
- b) nadrejena družba, zavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila
- c) nadrejena družba, nezavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila
- č) nadrejena in hkrati podrejena družba, zavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila   
 - ime in sedež nadrejene družbe   
 - matična številka nadrejene družbe  (država: SLOVENIJA(705) )
- d) nadrejena in hkrati podrejena družba, nezavezana za sestavitev konsolidiranega letnega poročila   
 - ime in sedež nadrejene družbe   
 - matična številka nadrejene družbe  (država: SLOVENIJA(705) )
- e) podrejena družba v okviru nadrejene družbe   
 - ime in sedež nadrejene družbe   
 - matična številka nadrejene družbe  (država: SLOVENIJA(705) )

**V. Zavezanost k reviziji**

- a) nezavezani
- b) zavezani samo v okviru nadrejene družbe
- c) zavezani

**VI. Vrsta podružnice**

- a) izbrana podružnica tujega podjetja   
 - ime in sedež tuje družbe

- šifra države tuje družbe
- b) neizbrana podružnica tujega podjetja
  - ime in sedež tuje družbe
  - šifra države tuje družbe

- izberite državo -

---

- izberite državo -

**VII. Za namen javne objave**

- a) bomo predložili revidirano letno poročilo tujega podjetja (ustanoviteljice)
- b) bomo predložili letno poročilo podružnice
- c) revidirano letno poročilo tujega podjetja (ustanoviteljice) bo predložila izbrana podružnica z matično številko

**IZJAVA O UPORABI PODATKOV IZ LETNEGA POROČILA ZA LETO 2004**

Kot družba oziroma majhen podjetnik, nezavezan k reviziji letnega poročila in s poslovnim letom enakim koledarskemu, v skladu z drugim odstavkom 55.a člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93, 29/94, 82/94, 20/98, 84/98, 6/99, 45/01, 59/01, 57/04 in 139/04; v nadaljevanju: ZGD), izjavljamo naslednje:

Podatki iz letnega poročila na poenoteni obrazcih, predloženi za državno statistiko, naj se v skladu z drugim odstavkom 55. člena ZGD uporabijo tudi za javno objavo.

S predložitvijo letnega poročila na poenoteni obrazcih in s predložitvijo drugih predpisanih podatkov je izpolnjena naša obveznost predlaganja letnega poročila hkrati za javno objavo in državno statistiko.


Z izjavo se strinjam:  DA  NE

Kraj

Vodja družbe oz. podjetnika:

Datum

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



**IZPOLNI IZPOSTAVA DAVČNEGA URADA**
**OBRAZEC DDPO**

Davčni urad: .....

Izpostava davčnega urada: .....

Šifra izpostave davčnega urada: \_\_\_\_

Datum prejema obračuna: .....

Podpis oz. znak: .....

**OBRAČUN DAVKA OD DOBIČKA PRAVNIH OSEB  
za obdobje 1.1.04 do 31.12.2004**

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

 SEDEŽ: GRAJSKA ULICA 7, MARIBOR

 DAVČNA ŠTEVILKA: 13079425

 MATIČNA ŠTEVILKA: 1306383

 ŠIFRA DEJAVNOSTI: 70.100

STATUS DAVČNEGA ZAVEZANCA (označite): - rezident; - nerezident

 OZNAKA DAVČNEGA OBRAČUNA ZAVEZANCA PO 6. ČLENU ZDDPO ..... GN

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, od tega:	
2a.	Izvem prihodkov od udeležbe na dobičku (v skladu z ZDDPO-1)	

Zap.št.	ELEMENTI	Znesek
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 10 d), od tega:	
10a.	Neporabljen del investicijskih rezerv	
10b.	Izkoriščene davčne olajšave iz naslova investicij v primeru prodaje oziroma odtujitve sredstev	
10c.	Izkoriščene davčne olajšave iz naslova investicij v primeru razporeditve dobička za udeležbo v dobičku	
10d.	Povečanje davčne osnove za izkoriščeno davčno olajšavo za novo zaposlene delavce zaradi predčasne prekinitve delovnega razmerja	
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 08. 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	
19a.	Davčna ugodnost za začetno investicijo v ekonomski coni – Vlaganja v osnovna sredstva	
20.	Investicijska rezerva	
21.	Rezerve pri zavarovalnicah	XXXXXXXXXXXXXXXX
22.	Olajšava za novo zaposlene delavce	
22a.	Davčna ugodnost za odpiranje novih delovnih mest v ekonomski coni	
23.	Olajšava za zaposlene invalide	

Zap.št.	ELEMENTI	Znesek
24.	Zadružni ristorno	
25.	Rezerve pri hranilno kreditnih službah	
25a.	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)	
32a.	Znesek odbitka tujega davka, v skladu z mednarodno pogodbo	
32b.	Davčna obveznost po zmanjšanju za znesek odbitka tujega davka, v skladu z mednarodno pogodbo (zap.št. 32 manj zap.št. 32a, ob pogoju, da je > ali = 0)	
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)	
37.	Osnova za določitev akontacije	
38.	Akontacija (zap.št. 37 krat 12 krat 25 %)	
38a.	Mesečni obrok	
38b.	Trimesečni obrok	

#### DODATNI PODATKI

39.	Razlika v prihodkih iz naslova transfernih cen (10. člen ZDDPO)	
40.	Odhodki/izdatki, ki se po določilih 12. člena ZDDPO in v skladu z določbami 18. člena ZDDPO-1 ne všttevajo med odhodke, od tega:	
40a.	Odhodki, ki niso povezani z obdavčenimi prihodki	
40b.	Odhodki, ki se nanašajo na zasebno življenje lastnikov oziroma povezanih oseb	
40c.	Odhodki, ki so zavezancu nastali v zvezi z zaposlenimi	
40d.	Odhodki sredstev v lasti ali finančnem najemu davčnega zavezanca, nastali, ko se ta uporabljajo za privatne namene	



40e.	Odhodki za plačilo obresti na prejeta posojila, ki po vsebini niso posojila	
40f.	Odhodki, ki se nanašajo na zasebno življenje drugih oseb, ki niso delavci	
40g.	Odhodki za plačila pravnim ali fizičnim osebam zaradi hitrejše ali ugodnejše opravljenega dejanja ali sprejete odločitve	
40h.	Odhodki, ki se v skladu z 18. členom ZDDPO-1 ne všttevajo med odhodke	
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.	Rezervacije pri zavarovalnicah, ki presegajo predpisano višino	
56.	30 % reprezentančnih stroškov ter stroškov upravnega in nadzornega odbora	
57.	Izplačila za humanitarne, kulturne, znanstvene, vzgojnoizobraževalne, ekološke, športne in religiozne namene, ki presegajo 0,3% ustvarjenih prihodkov (brez izplačil za humanitarne namene po 48.a členu ZPOOSRP)	
57a.	Izplačila za humanitarne, kulturne, znanstvene, vzgojnoizobraževalne, ekološke, športne in religiozne namene, upoštevana med odhodki v skladu s 25. členom ZDDPO (brez izplačil za humanitarne namene po 48.a členu ZPOOSRP)	
57b.	Izplačila za humanitarne namene, upoštevana med odhodki v skladu z 48.a členom ZPOOSRP	
58.	Izplačila političnim organizacijam, ki presegajo znesek, ki je enak trikratni povprečni mesečni plači na zaposlenega	
58a.	Izplačila političnim organizacijam, upoštevana med odhodki v skladu s 25. členom ZDDPO	
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	

63a.	Olajšava za investicije v opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva	
63b.	Dodatna olajšava za investicije v opremo in neopredmetena dolgoročna sredstva	
63c.	Olajšava za investicije v opredmetena osnovna sredstva po ZPOOSRP	
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 – seštevek za kontrolo vnosa (zap. št. 39 do zap. št. 66)	

Poslovno leto: - je enako koledarskemu letu  
 - se razlikuje od koledarskega leta in traja od .....do.....

Datum

22.3.2005

Žig

Javno podjetje za gospodarjenje  
 s stavbnimi zemljišči d.o.o.  
 MARIBOR 1

Odgovorna oseba



---

---

## Sklep

---

---

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 2004 je potekalo skladno s sprejetim programom, ki ga je sprejel nadzorni svet Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in potrdil Mestni svet.

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 2004 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, kjer je realizacija kljub zakonskim spremembam presegala pričakovano.

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.

**Glede na opravljeno delo in pogoje delovanja lahko zaključimo, da je podjetje v letu 2004 poslovalo gospodarno in uspešno.**