



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

Grajska ulica 7, 2000 Maribor

POROČILO O DELU JP GSZ

2005

z zaključnim računom

1 Vsebina

1	VSEBINA	2
2	UVOD	3
3	POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG	4
3.1	PRODAJA ZEMLJIŠČ	6
3.2	NAKUP ZEMLJIŠČ	7
3.3	MENJAVE IN PRENOSI ZEMLJIŠČ	8
3.4	ODDAJA V NAJEM.....	8
3.5	STAVBNA PRAVICA	8
3.6	PREDKUPNA PRAVICA	9
3.7	UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIJ	9
3.8	DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA.....	9
3.9	KOMUNALNI PRISPEVEK	10
3.10	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	11
3.10.1	<i>Rt5-SD</i>	11
3.10.2	<i>St9-S</i>	12
3.10.3	<i>Ta3-C</i>	12
3.10.4	<i>Ta14-P</i>	12
3.10.5	<i>Po4-KE</i>	13
3.10.6	<i>Po9-S in Po10-S</i>	13
3.10.7	<i>Te5-P</i>	13
3.10.8	<i>Te11-KE</i>	14
3.10.9	<i>Rt7-S</i>	14
3.10.10	<i>Rt1-C</i>	14
3.10.11	<i>S 10/3</i>	15
3.11	DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	15
3.12	IZDELAVA EVIDENCE ZEMLJIŠČ V LASTI MOM	16
3.13	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)	17
3.13.1	<i>Posodobitev sistema evidenc NUSZ</i>	17
3.13.2	<i>Redne naloge s področja NUSZ</i>	17
3.13.3	<i>Izterjava neporavnanih starih terjatev iz naslova NUSZ za obdobje do 31.12.1997</i>	18
3.14	RAZVOJNE AKTIVNOSTI - GEOCENTER	20
4	REALIZACIJA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2005	21
4.1	PRIHODKI.....	23
4.2	ODHODKI.....	25
	<i>REDNI PROGRAMI</i>	25
	<i>INVESTICIJE</i>	26
5	ZAKLJUČNI RAČUN 2005	30
5.1	PRAVNE PODLAGE.....	30
5.2	PREMOŽENJSKO STANJE	31
5.3	VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA IN POSLOVNI IZID	32
5.4	ZAKLJUČEK	36
6	SKLEP	63

2 Uvod

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 in poslovne gradnje, ter za druge objekte družbenega pomena. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za potrebe investitorjev in Mestno občino 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.

3 Poročilo o vsebinski izvedbi nalog

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2005 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 in posodabljanje podatkovne zbirke zavezancev
- 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,
- sodelovanje v programih opremljanja, pri ocenjevanju stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka,
- urejanje oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ, ZureP-1,
- urejanje služnosti na zemljiščih v občinski lasti za potrebe posameznih upravičencev
- 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 razsvetljava, izgradnjo internih skupnih površin in drugih komunalnih programov v skladu s programi PIN in PUP ter izgradnjo povezovalnih omrežij med območji urejanja in obstoječimi infrastrukturnimi objekti (navezovalni objekti).

- **prodaja** stavbnih zemljišč

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

Razvojne naloge

Razvoje naloge v leto 2005 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

3.1 Prodaja zemljišč

V letu 2005 so se vršile vse prodaje stavbnih zemljišč po veljavni zakonodaji, kar pomeni, da je Komisija za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč, imenovana v skladu z Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin, Mestnemu svet MOM predlagala sklepe o prodaji oz. zamenjavi zemljišč, ki jih je le-ta nato potrdil.

Komisija za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč je obravnavala vloge strank v skladu z Uredbo na 6 rednih sejah in 2 korespondenčnih sejah.

Izvedenih so bilo 6 javnih dražb za prodajo 32 gradbenih parcel, sestavljenih iz več zemljišč. Metode razpolaganja so bile objavljene v Uradnem listu RS in na spletni strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Na podlagi sprejetega sklepa Mestnega sveta MOM v letu 2004 o odprodaji zemljišč, na katerih so bili v letih 1960-1975 z gradbenimi dovoljenji zgrajeni garažni boksi, smo v letu 2005 prodali 12 parcel.

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 konec leta 2004 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 sedanji lastnik Europarka odkupil del zemljišč v skladu s takrat veljavnim zazidalnim načrtom. V mesecu februarju 2005 je prišlo do realizacije pravnega posla- menjave nepremičnin in podpisa menjalne pogodbe, na podlagi katere je Mestna občina Maribor postala solastnica objekta Pobreška 20, investitor pa lastnik zemljišč, ki so v celoti potrebne za izgradnjo poslovno trgovskega objekta 3, ki je predviden po sprejetem in dopolnjenem zazidalnem načrtu na območju C4.

Konec leta 2005 so bila sproščena deponirana sredstva kupnine Europark iz prodajne pogodbe iz leta 2001, ker so bili izpolnjeni vsi pogoji, ki so bili potrebni za sprostitve deponiranih sredstev.

Večje prodaje zemljišč so bili v PPE Te 6-C (Tezno) in Ta14P (pri Rutarju) in ST9-S (Studenci – Dravograjška).

Rekapitulacija prodaje stavbnih zemljišč po katastrskih občinah po pogodbah, sklenjenih v letu 2005:

Katastrska občina	Površina (m ²)
KOROŠKA VRATA	1.548
MARIBOR-GRAD	31
PEKEL	470
POBREŽJE	537
RAZVANJE	52.987
SP. RADVANJE	2.743
STUDENCI	3.572
TABOR	6.838
TEZNO	11.221
OB ŽELEZNICI	2.589
POČEHOVA	2.316
ZG. RADVANJE	20.002
Skupaj	104.854

3.2 Nakup zemljišč

V letu 2005 so bila porabljena planirana proračunska sredstva za nakupe stavbnih zemljišč. Odkupljeni so večji kompleksi zemljišč predvsem na naslednjih območjih:

- območje za Rutarjem (Ta14-P)
- območje ob Dravograjski (St9-S)
- območje proizvodne cone TAM (Te5-P)
- območje pri bivšem Talisu (Ta9-P)

Rekapitulacija nakupa stavbnih zemljišč po katastrskih občinah:

Katastrska občina	Površina (m ²)
POBREŽJE	2.683
RAZVANJE	23.172
TABOR	1.156
MARIBOR GRAD	129
ZGORNJE RADVANJE	5.093
SPODNJE RADVANJE	4.308
TEZNO	15.294
Skupaj	51.835

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

- Javno podjetje nadaljuje postopek odkupa nepremičnin na območju Pristana (Rt5-SD) za potrebe Ribiške ulice. Dogovor z lastnikom ni bil mogoč, zato je bil uveden razlastitveni postopek. Zaradi nenehnih pritožb lastnika, ki je dosegel vrnitev postopka

na prvostopenjski organ, smo konec leta razlastitveni postopek ustavili in ponovno pričeli s pogajanjem.

- 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 zemljišča, kjer je predvidena izgradnja oz. rekonstrukcija celotne trase ceste Ledina na območju proizvodne cone TAM in zemljišča za bodoče gradbene parcele. Nakup zemljišč za bodoče gradbene parcele so bili sofinancirani s strani Agencije za regionalni razvoj iz sredstev Regionalnega razvojnega programa 2002-2006 za Podravsko regijo v deležu 73,38 % vrednosti nakupov zemljišč.

3.3 Menjave in prenosi zemljišč

- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju Dravogradske ceste in Ceste proletarskih brigad ter Engelseve ulice (St6-S in St9-S).
- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju PPE Ta14-P.
- Opravljena je bila menjava zemljišč na območju centralne cone C4.
- Realiziran je prenos več stavbnih zemljišč iz Republike Slovenije na Mestno občino Maribor na območju PPE Ta 14P in na drugih območjih v skladu s 57 čl. Zakona o javnih skladih.

3.4 Oddaja v najem

- Na osnovi najemne pogodbe s podjetjem Gokop d.o.o. za uporabo južnega dela gramoznice Dogoše, kjer na podlagi rudarskega dovoljenja črpajo gramoz, je bilo izstavljenih 12 faktur za plačilo najemnine.
- 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. V letu 2005 je bilo vseh 35 najemnih pogodb podaljšanih in sklenjeni še 2 dodatni najemni pogodbi.
- Obnovljenih je bilo 8 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča za postavitev kioskov oziroma začasnih montažnih objektov.
- Vsem najemnikom vrtov so bila poslana obvestila o novih najemninah za leto 2005.

3.5 Stavbna pravica

V letu 2005 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 nepremičninami, ki so v lasti Mestne občine Maribor. Dvakrat smo objavili javni razpis za dodelitev stavbne pravice na Trgu svobode. Oba javna razpisa za garažno hišo na Trgu svobode sta bila neuspešna, kljub znižani vrednosti nadomestila, ker so vsi zainteresirani ponudniki navedeno lokacijo ocenili kot zelo zahteven gradbeni poseg (spomenik, kanalizacijski kolektor).

Ob koncu leta 2005 je bil objavljen javni razpis za dodelitev stavbne pravice na Vodnikovem trgu, kjer je predvidena gradnja podzemne garaže s pokrito tržnico. Razpis je bil uspešen in začetku leta 2006 je predvidena sklenitev pogodbe za ustanovitev stavbne pravice za dobo 50 let za gradnjo podzemne garaže in pokrite tržnice.

3.6 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 2005 je bilo izdanih 59 potrdil.

3.7 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 zemljiškoknjižnih 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 Mestne občine Maribor.

3.8 Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja

- V zvezi z ukinitvijo vrčičarske dejavnosti na Vrbanskem platoju je Javno podjetje 14.3.2005 z Društvom vrčičkarjev podpisalo dogovor o prenehanju izvajanja vrčičarske dejavnosti. Ker do realizacije navedenega dogovora ni prišlo, je Javno podjetje 17.11.2005 vložilo tožbo zaradi prepustitve in izročitve nepremičnin na območju Vrbanskega platoja, kjer se je do sedaj opravljala vrčičarska dejavnost.
- Javno podjetje je sodelovalo z Mestno upravo glede 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 sofinanciranje nakupov zemljišč na območju Ta14P Tabor iz naslovna Regionalnih razvojnih programov 2002-2006 za Podravsko regijo.
- 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.
- 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.

3.9 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 2005 je bilo izdanih 450 odločb o odmeri komunalnega prispevka.

Na dan 31.12.2005 je evidentiranih še naslednje število zadev:

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

3.10 Opremljanje stavbnih zemljišč

3.10.1 Rt5-SD

Pristan



Ponovno so stekli pogovori z lastnico parcel za odkup manjkajočih zemljišč za dokončanje izgradnje Ribiške ceste.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo ceste »B«, vključno s komunalno infrastrukturo, vendar pa ni možno pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo II.faze ceste, zaradi potrebnega odkupa zemljišča, za odkup katerega potekajo pogajanja z lastnikom.



Izdelana je bila tudi projektna dokumentacija za cesto »E«, vendar pa ni pridobljeno zemljišče v celoti za izgradnjo. Zemljišče je v lasti Ministrstva za šolstvo in šport. Pripravljena je pogodba za odkup, ki čaka na potrditev Vlade RS.

3.10.2 St9-S

Del območja zahodno od Dravograjske ceste

Na podlagi sprejetih smernic in pogojev je bil izdelan lokacijski načrt, pri čemer je Javno podjetje aktivno sodelovalo.



3.10.3 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.



3.10.4 Ta14-P

Območje transportne cone - Industrijska cesta

Izdelana je bila projektna dokumentacija, pridobljeno gradbeno dovoljenje za del Industrijske ceste na odseku od km 0+430 do km 0+870 ter zgrajena cesta vključno s komunalno infrastrukturo.

Oddana so bila dela za izdelavo PGD, PZR in PZI projektne dokumentacije za izgradnjo ceste »LEDINA« vključno z izdelavo idejnega projekta podvoza pod železniško progo Maribor-Ljubljana.



3.10.5 Po4-KE

Območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico

Izveden je bil javni razpis za izdelavo IP dokumentacije za cestno omrežje vključno s komunalno infrastrukturo, ki je osnova za izdelavo programa opremljanja, kot podlago za obračun komunalnega prispevka potencialnim investitorjem.



3.10.6 Po9-S in Po10-S

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

V izdelavi je dopolnitev programa opremljanja za navedeno območje.



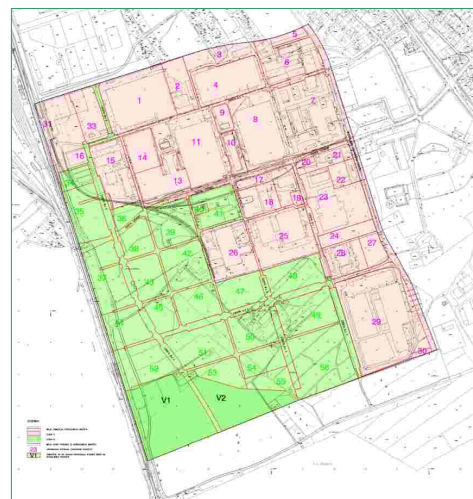
3.10.7 Te5-P

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 infrastrukturo in pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo. Gradnja je v izvajanju.

Za izgradnjo navedenega odseka ceste Ledina so bila pridobljena sofinancerska sredstva za prenovo,



modernizacijo ter izgradnjo Javne in komunalne infrastrukture v okviru poslovnih con za sofinanciranje izgradnje dela ceste »Ledina« TAM vključno s komunalno infrastrukturo. Ministrstvo za gospodarstvo RS bo izgradnjo ceste financiralo v deležu 75% od vrednosti investicije.

3.10.8 Te11-KE

Gramoznica Dogoše

V mesecu marcu 2005 so bile opravljene vsakoletne meritve in izdelan izračun izkopa v območju gramoznice Dogoše.



3.10.9 Rt7-S

Koroška cesta

Sočasno z izdelavo lokacijskih načrtov za del območja Rt 7-S je bil izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč na osnovi pridobljenih idejnih projektov za komunalno infrastrukturo, vključno z rekonstrukcijo Koroške ceste. V izdelavi so projekti PGD, PZR in PZI kvalitete za izgradnjo III. etape Koroške ceste med Kočevarjevo in Belačevo ulico.



3.10.10 Rt1-C

Trg Borisa Kraigherja

Javno podjetje je naročilo projektno dokumentacijo v PGD izvedbi za večnamenske kioske in projektno dokumentacijo za obnovo komunalne infrastrukture (kvalitete PZR, PZI) na Trgu Borisa Kraigherja.



3.10.11 S 10/3

Vinarje – sever in Vinarje - vzhod

Izdelana je bila projektna dokumentacija za cestno omrežje in komunalno infrastrukturo VINARJE VZHOD, izdeluje pa se še projektna dokumentacija VINARJE SEVER, ki bo osnova za izdelavo programa opremljanja.



3.11 Druga strokovna opravila s področja opremljanja stavbnih zemljišč

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

- sodelovanje pri izdelavi strokovnih podlag in lokacijskih načrtov, vključno s pisanjem smernic.
- sodelovanje na prostorskih konferencah.
- priprava opremljanja stavbnih zemljišč (geodetske meritve, projektna in investicijska dokumentacija,...).
- sodelovanje pri izdelavi programov opremljanja stavbnih zemljišč

3.12 Izdelava evidence zemljišč v lasti MOM

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. Aktivnosti na področju evidentiranja zemljišč v lasti MOM so v letu 2005 potekale na naslednjih področjih:

- Upravljanje tekoče evidence vseh transakcij z zemljišči, ki jih Javno podjetje izvaja za MOM, vključno z vsemi finančno – računovodskimi podatki.
- V letih 2004 – 2005 je bilo ugotovljeno in preverjeno lastništvo za ca. 75% zemljiških parcel, ki so v lasti potencialnih pravnih predhodnikov MOM. Za ta zemljišča so bile tudi dane vloge za vpis lastninske pravice MOM. Za preostala zemljišča še zmeraj ostaja nerešen problem pravnih predhodnikov, saj še ni mogoče zagotovo trditi, da je MOM pravni naslednik lastnika, ki je vpisan v Zemljiško knjigo (oz. razpoložljivi podatki ne zadoščajo za vpis lastninske pravice MOM). Gre za izjemno kompleksen pravni problem, katerega Javno podjetje rešuje v sodelovanju z MOM. Dela napredujejo počasi, predvsem zaradi pomanjkanja kadrov, ki bi zadovoljivo poznali problematiko.
- Izdelava I. faze računalniške programske opreme za upravljanje evidence zemljišč v lasti MOM, ki omogoča spremljanje vseh transakcij (prodaja, nakup, menjava, ...), spremljanje spreminjanja katastrske strukture posameznih zemljišč in vodenje zgodovine ter tudi samo vpogled v stanje zemljišč, nad katerimi se ne izvajajo nobene transakcije. On-line vpogled v podatkovno zbirko bodo imele tudi pooblaščen osebe na MOM, s čimer bo torej vzpostavljena centralna evidenca. Prenos vseh razpoložljivih podatkov v računalniški sistem je predviden za leto 2006, ko bo računalniška aplikacija tudi v polni meri zaživel.
- Izdelava I. faze računalniškega sistema za podporo vrednotenja zemljišč, ki omogoča izdelavo matematičnih modelov vrednotenja. Z vidika prihajajočega davka na nepremičnine bo osrednji problem v vrednotenju zemljišč, saj izvedbe tega ni mogoče preprosto prepustiti trgu in zasebnim cenilcem. Z vidika gospodarjenja z zemljišči in povečevanja razpoložljivosti nezazidanih stavbnih zemljišč je potrebno preprečiti neutemeljeno rast cen zemljišč, do česar prihaja pri zgolj tržnem modelu ocenjevanja vrednosti. Pričakovati je, da bo država merila za vrednotenje zemljišč v določenem segmentu prepustila občinam. Računalniška aplikacija za vrednotenje zemljišč je del projekta izgradnje občinske infrastrukture za vrednotenje zemljišč. Gre za pilotski projekt, ki se bo nadaljeval tudi v prihodnjih letih, temelji pa na avtomatizirani uporabi vseh digitaliziranih prostorskih podatkov, ki so na voljo v podatkovni infrastrukturi MOM in e-geocentra ter na izdelavi matematičnih modelov, kjer je trg le eden od dejavnikov.

3.13 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

3.13.1 Posodobitev sistema evidenc NUSZ

V letu 2005 so na področju posodobitve evidenc NUSZ dela potekala na več področjih:

- Izvedena je bila analiza terenskih podatkov, zajetih v masovnem popisu v letih 2004 - 2005, ter na osnovi tega registracija vseh poslovnih subjektov na območju Maribora (izdanih preko 8.000 pozivov za predajo podatkov in opravljen postopek uskladitve podatkov). Za večino na novo registriranih poslovnih subjektov so bile že izstavljene odmerne odločbe, razen za težje določljive potencialne zavezance, kjer postopki še tečejo.
- Izdelana je bila pregledna karta (geografska podatkovna podlaga) s kategorizacijo zemljišč in zajetimi temeljnimi parametri za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča za ureditvena območja naselij (UON) za celotno območje Maribora. Območja razpršene gradnje bodo obravnavana predvidoma v letu 2008. Skupaj je bilo analiziranih ca. 10.000 zemljiških parcel, od česar ocenjujemo, da jih je ca. 50% primernih za odmero NUSZ. Za 864 tako evidentiranih nezazidanih stavbnih zemljišč v UON, primernih za odmero NUSZ, so bili v letu 2005 izstavljena obvestila lastnikom s pozivom za morebitne popravke podatkov. Po poteku roka v pozivu so bile izstavljene odmerne odločbe za nezazidana stavbna zemljišča in je s tem postopek končan. Dokončanje postopka odmere za preostala nezazidana stavbna zemljišča za UON pričakujemo v letu 2006.

3.13.2 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, smo pri posodabljanju obstoječih podatkov o zavezancih in reševanju njihovih pritožb nadaljevali z načinom dela, ki smo ga z DURS dorekli že v letu 2004 in se je izkazal za učinkovitega.
V letu 2005 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 4.000 popravkov – s tem smo uskladili evidence (umrli, izbrisani, stečajni postopki).
- reševanje pritožb in evidentiranje sprememb
Sem sodi ugotavljanje novih zavezancev, preverjanje pridobljenih podatkov, reševanje pritožb in izdajanje odločb.
Tako smo na Javnem podjetju rešili več kot 400 pritožb, ki so nam bile odstopljene v pristojno reševanje s strani DURS-a.

Opravili smo večje število preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb kupoprodajnih pogodb, najemnih pogodb in prijav podatkov (čez 1.100 samo na pogladi prijav podatkov).

- odmera v letu 2005 in uskladitev con NUSZ z obstoječim občinskim odlokom

V letu 2005 je bilo potrebno na novo preveriti veljavnost con NUSZ, saj so ta območja ponekod vezana na meje ureditvenih območij naselij, ki se spreminjajo. Tako je bilo potrebno prilagoditi obstoječe podatke o zavezancih in njihovih premoženjskih predmetih glede na spremenjene meje con.

V treh odmerah je bilo izdanih je bilo več kot 2.200 odločb za pravne in več kot 35.000 odločb za fizične osebe.

3.13.3 Izterjava neporavnanih starih terjatev iz naslova NUSZ za obdobje do 31.12.1997

Za zaključni račun proračuna za leto 2004 je Javno podjetje pripravilo predlog inventurnega odpisa starih terjatev iz naslova NUSZ na podlagi katerega je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 24. seji dne 28.02.2005 sprejel sklep o odpisu starih terjatev iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč do 31.12.1997 v višini 362.293.778,23 sit. Mestni svet ni sprejel odpisa stečajnih terjatev TAM-ovih družb v znesku 113.742.888,60 sit.

Odpisano po sklepu MS MOM po ZR 2004:

OPIS	konto	Sit
Neodplačljive stečajne terjatve	120002	75.311.000,00
Delno odplačljive stečajne terjatve	120002	285.585.575,93
Neodplačljive druge terjatve – glavnica	120000	572.426,80
Neodplačljive druge terjatve – obresti	120001	824.775,50
SKUPAJ		362.293.778,23

Stanje terjatev na dan 01.01.2005:

KONTO	STANJE 31.12.2004	ODPISANO 2004	STANJE 01.01.2005
120000	227.457.790,02	-572.426,80	226.885.363,22
120001	85.109.167,17	-824.775,50	84.284.391,67
120002	487.846.240,43	-360.896.575,93	126.949.664,50
SKUPAJ	800.413.197,62	-362.293.778,23	438.119.419,39

V letu 2005 so se nadaljevale aktivnosti za poplačilo in iskale možnosti za izterjavo preko Davčnega urada Maribor.

Stanje terjatev se je tekom leta 2005 spreminjalo z odplačilom dolgov in evidentiranjem sprememb na podlagi odločb Davčnega urada Maribor (kol 3).

Stanje terjatev na dan 31.12.2005 po kontih:

KONTO	STANJE 01.01.2005	SPREMEMBE 2005	STANJE 31.12.2005
1	2	3	4
120000	226.885.363,22	-6.187.566,42	220.697.796,80
120001	84.284.391,67	-12.847.499,09	71.436.892,58
120002	126.949.664,50	-6.722.472,54	120.227.191,96
SKUPAJ	438.119.419,39	-25.757.538,05	412.361.881,34

Na dan 31.12.2005 znaša ugotovljena popisna vrednost za obdobje do 31.12.1997 iz naslova NUSZ 412.361.881,34 sit, in sicer:

- konto 120002 – terjatve in zamudne obresti, prijavljene v stečaj, prisilno poravnavo in likvidacijo v višini 120.227.101,96 sit
- konto 120000 – terjatve za glavnico po uvedbi stečajnega postopka v višini 220.697.796,80 sit
- konto 120001 terjatve iz naslova zamudnih obresti v višini 71.436.892,58 sit.

Na podlagi podatkov o plačilni sposobnosti dolžnikov smo ocenili, da večji del terjatev ne bo poplačan, oziroma bo poplačan v minimalnem deležu. V večini primerov gre za takšne stečajne dolžnike, katerih premoženje ne zadošča niti za poplačilo ločitvenih upnikov in stroškov stečajnih postopkov.

Glede na določila 111. člena Zakona o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji, interventni posegi z izvršbami na premoženje podjetij v stečaju za poplačilo predmetnih terjatev niso možni.

V zvezi s terjatvami do družbe TAM-a Maribor, Družbe za upravljanje in financiranje podjetij d.d. v stečaju je potrebno poudariti, da pričakovanja o kakršnemkoli poplačilu dolga niso realna. Za razliko od drugih stečajnih dolžnikov kjer evidentiramo delna odplačila iz delitve stečajne mase, je v primeru TAM-a jasno, da ne bo nobenih poplačil.

Leta 1995 je Vlada Republike Slovenije sprejela Zakon o ukrepih za sanacijo gospodarskega položaja TAM Maribor d.d. in odvisnih družb ter avtomontaže TAM BUS d.o.o. Ljubljana. Na podlagi tega je bila družbi s strani države odobrena garancija za najem posojil pri bankah. Odobreno posojilo je bilo najeto in porabljeno, ne pa tudi vrnjeno s strani kreditojemalca. Vrnila ga je država, ki je bila porok. V skladu s 14. členom omenjenega zakona na podlagi katerega je bilo posojilo najeto, ima država, ki je dolg poravnala, prednostno pravico pri poplačilu iz stečajne mase.

Po podatkih iz leta 2003 je bilo tega dolga za 12,5 milijarde sit. Stečajno premoženje TAM-a po podatkih stečajnih upraviteljev (Žagar, Zavrl) naj ne bi zadoščalo niti za vračilo državi.

Na podlagi takšnih podatkov je možno sklepati, da bo stečajni postopek za TAM zaključen, ne da bi bilo občini nakazano kakršnokoli poplačilo iz delitve stečajne mase

Zato smo predlagali Mestnemu svetu Mestne občine Maribor, da je sprejel sklep o odpisu terjatev za obdobje do 31. 12. 1997 iz naslova NUSZ v predlagani višini 412.361.881,34 sit.

S stanjem na dan 31.12.2005 ima Mestna občina Maribor na osnovi inventurnega odpisa pri starih terjatvah iz NUSZ do leto 1997 stanje 0, saj so bile v celoti odpisane. Morebitni prilivi, ki bodo do zaključka stečajnih postopkov še evidentirani, bodo v proračunu izkazani kot izredni prihodki iz preteklih let.

3.14 Razvojne aktivnosti - Geocenter



Javno podjetje je v sodelovanju z Mestno občino Maribor vzpostavilo servis za občane in podjetja, ki nudi enostaven dostop do prostorskih podatkov, izvajanje prostorskih analiz, svetovanje, izvajanje storitev ter popularizacijo prostorskih podatkov. Maja 2005 je bil ustanovljen Geocenter (e-geocenter.com), ki deluje v okviru Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Projekt je takoj prerasel meje mariborske občine in zaradi svoje uporabnosti za mala in srednja podjetja ter občane postal projekt podravske občine. Vanj je danes vključenih že 15 podravske občine.

Geocenter nudi vse podatke in informacije v zvezi s prostorom vsem občinskim službam, podjetjem in občanom. Gre za stično točko, na kateri se srečajo vse občinske službe in javna podjetja, ki delujejo na področju prostora, ter zainteresirana podjetja in posamezniki, in to bodisi kot ponudniki in dobavitelji bodisi kot uporabniki informacij. Poleg zgolj informacij pa Geocenter ponuja tudi vse vrste informacijskih storitev, ki temeljijo na prostorskih informacijah.

E-GEOcenter deluje stopenjsko, glede na obseg in poglobljenost informacije, ki jo bo občan ali podjetnik potreboval o posamezni nepremičnini (stavbi ali parceli).

Osnovni nivoji pridobivanja informacij v sistemu Geocentra so naslednji:

- Spletni portal za pridobivanje osnovnih informacij o nepremičninah. Ta spletni portal je dostopen vsakomur in je na voljo brezplačno.
- Informacijska točka za posredovanje osnovnih pojasnil in izrisov za konkretno nepremičnino (zaračunajo se zgolj osnovni materialni stroški).
- Informacijski center za plačljivo izvajanje poglobljenih prostorskih analiz, kompleksnejših poizvedb, za posredovanje v nepremičninskih zadevah (pridobitev posamezni potrdil ...) ter za izris prostorskih podatkov.

Do informacij na spletnem portalu e-geocenter.com uporabnik pride takoj, saj spletni portal zagotavlja verodostojne informacije na osnovi direktne povezave z bazo prostorskih podatkov za podravske regije. Dodatna pojasnila o konkretni nepremičnini uporabnik lahko dobi v času uradnih ur Geocentra, na rezultate posebej naročenih obsežnejših analiz pa bo potrebno počakati do njihove izdelave.

Geocenter predstavlja veliko pridobitev za Maribor, obenem pa bo predstavlja tudi povezovalno točko med Mariborom in okoliškimi občinami na področju nepremičninske in prostorske politike.

V letu 2005 je bil pretežni del delovanja financiran iz sredstev EU, projekt pa je sofinancirala MOM. V letu 2006 načrtujemo sklenitev pogodb s partnerskimi občinami, kar bo omogočilo delovanje Geocetra kot medobčinskega centra tudi v bodoče.

4 Realizacija proračunskih prihodkov in odhodkov za leto 2005

KONTO PROR. POSTAVKE	APP	SP	OPIS	Realizacija proračuna 2004	Proračun 2005	Proračun 2005 s prenosi med APP	Realizacija proračuna 2005	Prenos neporab. namen. sredstev v 2006	INDEX (8:7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			PRIHODKI SKUPAJ	3.390.293	5.160.250	5.160.250	5.358.824		103,8
703003			NUSZ- od pravnih oseb	2.058.223	2.052.000	2.052.000	1.713.343		83,5
703004			NUSZ- od fizičnih oseb	477.264	480.000	480.000	572.756		119,3
703005			NUSZ- obresti	54.007	54.000	54.000	-21.378		
71030401			Prihodki od najemnin za uporabo nezaz. SZ	42.938	43.000	43.000	47.811		111,2
714105			Prihodki od komunalnih prispevkov	322.404	680.000	680.000	907.416		133,4
72210000			Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	390.087	499.536	499.536	969.400		194,1
72210001			Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč - C4	0	910.000	910.000	952.052		104,6
72210003			Prihodki od stavbne pravice Tržnica	0	100.000	100.000	0		
			Prihodki od stavbne pravice Trg Svobode	0	100.000	100.000	0		
71419906			Odškodnina za služnost	13.370	10.000	10.000	75.165		751,7
71000406			Prihodki od udeležbe na dobičku	32.000	0	0	0		
74000117			MG-Agenc.RS za reg.razvoj-proizv.cona Te5 Tezno-nakup zemljišč	0	80.432	80.432	142.259		176,9
74000118			MG-Agenc.RS za reg.razvoj-proizv.cona Te5 Tezno-1.faza cesta Ledina TAM	0	151.282	151.282	0		

KONTO PROR. POSTAVKE	APP	SP	OPIS	Realizacija proračuna 2004	Proračun 2005	Proračun 2005 s prenosi med APP	Realizacija proračuna 2005	Prenos neporab. namn. sredstev v 2006	INDEX (8:7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1901			ODHODKI SKUPAJ	800.877	1.450.671	1.450.671	1.075.571	343.365	74,1
8610			REDNI PROGRAMI	188.492	215.960	215.960	168.025	36.000	77,8
	00		Delo Javnega podjetja	141.028	140.460	140.460	135.548		96,5
	02		Stroški pobiranja NUSZ	46.424	53.000	53.000	10.163	36.000	19,2
	03		Program izterjave NUSZ 97 in drugo	1.040	4.500	4.500	4.494		99,9
	04		Vzpostavitev in delovanje GEO centra	0	18.000	18.000	17.820		99,0
		11	INVESTICIJE	612.385	1.234.711	1.234.711	907.546	307.365	73,5
1632	00		Ureditvev območja C4 - Center Drava	0	80.000	80.000	19.605	60.395	24,5
1636			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	588.585	960.011	960.011	823.605	147.450	85,8
	00		Nakupi zemljišč(v letu 2004 tukaj tudi priprava)	565.430	744.642	925.776	789.370	147.450	85,3
	01		Poravnava nerešenih odškodnin	23.155	35.369	2.878	2.878		100,0
	02		Priprava zemljišč in izvedba		180.000	31.357	31.357		100,0
1637	00		Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine	23.800	28.000	28.000	27.857		99,5
1638	00		Izdelava in vzdrževanje registra NSZ v lasti MOM	0	25.000	25.000	24.299		97,2
1644	00		Lastna udeležba pri EU projektih	0	30.000	30.000	0		
1645	00		Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	0	111.700	111.700	12.180	99.520	10,9

4.1 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 v letu 2007. Leto 2005 ni primerljivo s preteklimi leti, saj so nižji prihodki iz NUSZ posledica spremenjene zakonodaje. 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 v letu 2004 sicer nadomestili z intenzivnim iskanjem novih zavezancev in jim poračunali obveznosti tudi za pretekla leta. Zato leto 2004 ne more biti osnova za leto 2005. V letu 2005 so bile sicer izdane odločbe za tekoče obveznosti iz naslova NUSZ v planirani višini, vendar jih ni bilo možno izterjati sto odstotno. Izterjavo vrši DURS. Prav tako je bilo v letu 2005 pozitivno rešenih nekaj sto pritožb, kar je zmanjšalo obremenitev za cca 180 mio sit.

Zaradi zgoraj navedenih dejstev Javnemu podjetju kljub obsežnim aktivnostim na terenu za zajemanje novih zavezancev ter revalorizacijo vrednosti točke za 2,1 % ni uspelo nadomestiti izpadlih prihodkov.

Prihodki iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2005 so bili realizirani v višini 2.286.099 tisoč sit, kar je 9,7 % manj kot je bilo planirano za pravne in fizične osebe. Od tega je realizacija pobranih prihodkov od pravnih oseb v višini 1.713.343 sit ali 16,5 % manj, kot je bilo planirano, od fizičnih oseb v višini 572.756 tisoč sit ali 19,3 % več od planiranih prihodkov.

Pri obračunu zamudnih obresti je v leto 2005 DURS začel izvajati novi način obračuna. Po novem jih DURS ne zaračunava več na vse odprte terjatve, kot je bila praksa do sedaj, ampak se obračunavajo nad 2.500,00 sit in samo ob plačilu zavezanca. Zato je občutno manj obračunanih obresti, kot v preteklih letih. Minus pa je tudi zaradi rešitve pritožb pri nekaterih večjih zavezancih, kjer se je vidno znižala odmera in s tem tudi obračunane obresti za nazaj. Takšen je Elektro Slovenija, ki je specifičen primer in nekateri drugi. Zato je saldo obresti negativen, saj obračunane obresti v tekočem letu ne pokrivajo obresti, ki jih po zahtevkih mora DURS refundirati.

KONTO 71030401 - Prihodki od najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč

V letu 2005 je bilo iz naslova najemnin (začasni najemi – vrtovi in drugo) ustvarjenih prihodkov v višini 47,8 tisoč sit, kar je 11,2 % 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 133,4 % od sprejetih v proračunu ali 907.416 tisoč sit.

Takšno povečanje prihodkov iz komunalnega prispevka je posledica velikega obsega investicij v trgovske objekte in delno zaradi ločenega obračuna komunalnega prispevka pri prodaji zemljišč, ker komunalni prispevek ni več sestavni del prodajne cene nezazidanega stavbnega zemljišča.

KONTO 71419906 - Odškodnina za služnost

Tu gre za prihodke za dodeljene služnosti na določenih zemljiščih, ki jih služnostni upravičenci potrebujejo pri izgradnji novih objektov ali pa gre za urejanje že obstoječih stvarnih služnosti. To so enkratna plačila, ki so odvisna od zahteve po ureditvi služnosti.

Zato je njihova višina iz leta v leto zelo različna.

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 Mestne občine Maribor v skladu s prostorsko politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč so realizirani v višini 969.400 tisoč sit ali 194,1% planiranih sredstev.

V letu 2005 smo planirali prihodkov iz prodaje stavbnih zemljišč v višini 499,5 mio sit, kar smo zaradi povečanega interesa investitorjev (trgovski centri) močno presegle, tako da je bilo teh prihodkov v višini 969 mio sit. Največja prodaja zemljišča je bila na območju Ta14P, kjer je zgrajen trgovski center Bauhaus. Delno se ta povišanja nanašajo tudi na menjalne kupoprodajne pogodbe, ki v planu proračuna za leto 2005 niso bile vključene.

KONTO 72210001 - Prodaja stavbnih zemljišč C4

Sprostitev sredstev iz prodajne pogodbe iz leta 2001 za gradnjo poslovno trgovskega objekta na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor je bila izvršena konec leta 2005. V tem letu je bilo načrtovanih 910.000 tisoč sit prihodkov iz te pogodbe iz naslova vezanega depozita. V decembru 2005 so se ta deponirana sredstva sprostila, tako da je bilo v proračun nakazano 952 mio sit, kar predstavlja glavnico in obresti.

KONTO 71000406 - Prihodki iz udeležbe na dobičku

Dobiček Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je bil po sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor ob potrditvi ZR za leto 2004 razporejen v druge rezerve Javnega podjetja za razvoj javne gospodarske službe podjetja.

KONTO 72210003 – Prihodki od stavbne pravice Trg Svobode, Tržnica

Predvidenih prihodkov iz naslova dodelitve stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže Trg svobode ni bilo, ker sta bila dva javna razpisa neuspešna in investitorja ni bilo možno pridobiti zaradi zahtevnih gradbenih posegov na navedeni lokaciji.

Konec leta 2005 je bil zaključen javni razpis za dodelitev stavbne pravice za gradnjo podzemne Tržnica in sklenitev pogodbe in plačilo nadomestila za stavbno pravico je planirano v začetku leta 2006.

Komentarji za pridobitev prihodkov iz sredstev za regionalni razvoj so odvisni od realizacije odhodkov za to področje, saj lahko šele ob njihovi realizaciji damo zahtevek za njihovo pridobitev. Zato jih komentiramo skupaj z odhodki.

4.2 Odhodki

Odhodki v obdobju januar – december 2005 so bili realizirani v višini 1.075.571 tisoč sit ali 74,1 % sredstev glede na plan za leto 2005.

REDNI PROGRAMI

PP 8610 Delo Javnega podjetja

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnim zemljišči je Mestna občina Maribor ustanovila z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV št. 31 z dne 30.12.1997). V 8. členu III. točke odloka je določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja. To določa tudi statut podjetja, ki ga je sprejel mestni svet MOM dne 30.5.2002. Stroške delovanja podjetja vodi MOM na proračunski postavki 8610 v okviru proračuna, na isti postavki pa tudi Javno podjetje v svojih poslovnih knjigah vodi porabo sredstev za delovanje podjetja. Proračunska postavka 8610 je razdeljena na posamezne analitične postavke glede na namen porabe sredstev.

Na proračunski postavki 8610 delo Javnega podjetja smo imeli planiranih odhodkov za leto 2005 za redne programe 215.9 mio sit, realizirali pa smo jih 168.0 mio sit, kar je 77,8 % od planiranih. Po analitičnih postavkah je realizacija glede na planirano porabo naslednja:

APP 8610 00 Delo Javnega podjetja

Na analitični postavki 8610 00 se vodijo stroški dela, materialni stroški in stroški delovnih sredstev – oprema. V letu 2005 smo imeli v proračunu dovoljeno porabo teh sredstev v višini 140,4 mio sit, vendar smo jih porabili nekaj manj, to je 135,6 mio sit. Največji prihranek je bil ta, da je delal en delavec enajst mesecev polovičen delovni čas, štiri ure na dan pa je bil v bolniški, kar ni bil naš strošek, saj smo za ta čas prejeli refundacijo od ZZS. Nekaj manjših prihrankov pa je bilo tudi pri drugih stroških.

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

APP 8610 02 Stroški pobiranja NUSZ

Na tej analitični postavki so planirana sredstva za stroške pobiranja NUSZ, ki jih občina plačuje DURS-u.

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-a 2% od višine pobranih prihodkov iz naslova NUSZ, vplačanih v proračun MOM. V proračunu za leto 2005 smo imeli planirano porabo teh sredstev v višini 53 mio sit. Glede na vplačano nadomestilo v proračun za leto 2005 bi moral DURS zaračunati 46 mio sit, računov pa so poslali samo za 10 mio sit. Ti računi prihajajo na občino in jih nakazuje oddelek za finance tako, da sredstva direktno črpa iz te naše analitične postavke. Glede na to, da je ta strošek pogodbeno obveznost Mestne občine Maribor in je po naši oceni odprto še 36 mio sit, ga bo MOM s potrditvijo ZR prenesla v leto 2006.

APP 8610 03 Program izterjave NUSZ

Tu so bila planirana sredstva v višini 4,5 mio sit in je to tudi realizirano. Javno podjetje je prevzelo od Komunalne direkcije naloge izterjave starih terjatev za NUSZ do leta 1997. Pretežni del opravil predstavlja razčiščevanje podatkov, ki smo jih dobili. Zaradi prisilnih poravnav in stečajnih postopkov so možnosti za izterjavo minimalne, postopki izterjave pa dolgotrajni in zahtevni.

APP 8610 04 Vzpostavitev in delovanje GEO centra

V lanskem letu je bil ustanovljen Geocenter kot regijski medobčinski geografski informacijski center, v katerem sodeluje 15 občin Podravja. Pričela je delovati informacijska točka ter spletna aplikacija za brezplačen spletni dostop do javno dostopnih geografskih informacij za teritorij vseh sodelujočih občin. Večina sredstev za ustanovitev je bila pridobljena iz EU razpisov, le manjši del je financiran iz postavke 8610 04. Podrobnejši opis je v poglavju 3.14. Na tej analitični postavki smo imeli planiranih sredstev, ki so bila potrebna za uresničitev vseh razvojnih ciljev in potreb tekočega delovanja Geocentra v višini 18 mio sit, kar smo realizirali v višini 17,8 mio sit.

INVESTICIJE

PP 1632 Ureditev območja C4 – Center Drava

Na tej proračunski postavki je realizacija nižja od planirane. Pogodbeno obveznost MOM je izgradnja ceste v območju C4. Namenskih sredstev je bilo planiranih 80 mio sit, izkoriščenih pa le 19,6 mio sit za izdelavo projektne dokumentacije, saj še v letu 2005 ni bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo. Preostanek sredstev bo prenesen v leto 2006. Poraba teh sredstev je namenjena za izgradnjo dela povezovalne ceste med odcepom za Europark in Titovo cesto.

PP 1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

APP 1636 00 Nakupi zemljišč

Na območju Dravograjske in Ceste proletarskih brigad St-6 S smo izvedli dokončno zamenjavo zemljišč, kjer je predvidena gradnja Sakralnega učno-vzgojnega centra Don Bosco.

Opravljeni so bili večji nakupi zemljišč na območju Te5 Tezno (območje proizvodne cone TAM). Nakupi zemljišč na območju Te5 Tezno so bili sofinancirani iz projekta Regionalnega razvojnega programa 2002- 2006 za Podravsko regijo. Delež sofinanciranja s strani države je bil 73,4 % oz. 142,2 mio sit. Odkupili smo skupaj 14.956 m² zemljišč oz. je bila 98,7 % realizacija.

Na območju C4 je prišlo do realizacije menjave nepremičnin za Europark II. Mestna občina Maribor je postala lastnica dela objekta Pobreška c. 20, za kar je bilo porabljenih 156,6 mio sit sredstev.

Na območju Ta14P smo nadaljevali z odkupi zemljišč za bodoče gradbene parcele in za povezovalno cesto Ledina v transportni coni pri Rutarju. Na tem območju smo odkupili večje površine zemljišč, ker so bili lastniki pripravljene nepremičnine prodati po ugodni ceni. Del sredstev je bil prenesen iz drugih območij, kjer ni bilo možno porabiti planiranih sredstev, ker ni bilo možno doseči konsenza glede cene zemljišč.

Na območju PPE C4 je prišlo do realizacije menjave nepremičnin za Europark II. Mestna občina je postala lastnica dela objekta Pobreška c. 20, za kar so bila porabljena sredstva.

Na območju PPE smo nadaljevali z odkupi zemljišč za bodoče gradbene parcele v transportni coni pri Rutarju in za povezovalno cesto Ledina.

APP 1636 01 Poravnava nerešenih odškodnin

Glede na to, da so v postopku zahtevki za poravnavo nerešenih odškodnin, smo planirali v letu 2005 odhodke v višini 35 mio sit, realiziranih pa je bilo samo 2,8 mio sit. Na sodišču namreč teče več postopkov za visoke odškodnine iz prometa stavbnih zemljišč, za katere ne vemo, kdaj bodo končani in v kolikšni višini bo potrebno zagotoviti sredstva. Planirani znesek je bil določen glede na razpoložljiva sredstva. Ker so to namenska sredstva iz prodaje stavbnih zemljišč, smo jih konec leta, ker postopki na sodišču niso bili končani, prenesli na analitično postavko nakupi stavbnih zemljišč.

APP 1636 02 Priprava zemljišč

Te odhodke smo planirali v višini 180 mio sit, realizirali pa le v višini 31,4 mio sit. Porabljeni so za pripravo stavbnih zemljišč na območju Rt7-S, Ta3-C, Te11-KE, Po4-K, Po5-S, Ta14-P, sodelovanje pri izdelavi strokovnih podlag in sodelovanje pri izdelavi lokacijskih načrtov. Nadalje je v izdelavi projektna dokumentacija za cestno in komunalno omrežje na območju Ta14-P, Rt5-S za izgradnjo III. faze Koroške ceste, izvajale so se aktivnosti v zvezi s pripravo SZ na delu območja Po4-KE. Izdelan je bil program opremljanja SZ za del območja RT7-S. Opravljene so bile meritve in izdelan izračun izkopa v območju uporabe gramoznice Dogoše, v delu PPE TE11-KE. V izdelavi je IDP za ceste in komunalno ter energetska infrastrukturo za dela PPE S10-Vinarje – sever, ki bo osnova za izdelavo programa opremljanja SZ. Ker je to analitična postavka, smo ostali neporabljeni del prenesli na analitično postavko nakupi zemljišč, saj je to predpogoj, da lahko nato na teh zemljiščih izvajaš pripravo. Realizacija je

bila nižja od planirane zato, ker v letu 2005 ni prišlo do razlastitve za dokončanje Ribiške ceste in odkupa zemljišč za izgradnjo ceste E in dokončanja ceste B v delu območja Rt5-SD.

PP 1637 Posodobitev evidenc za NUSZ in uvedba davka na nepremičnine

V okviru posodobitve evidenc za odmero NUSZ smo v lanskem letu opravili registracijo vseh poslovnih subjektov na območju Maribora, razen težje določljivih, ter izdelali pregledno karto s kategorizacijo zemljišč in parametri za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča UON. Podrobnejša pojasnila so v poglavju 3.13. Na tej postavki smo imeli planiranih sredstev v višini 28 mio sit, porabili pa smo jih 27,9 mio sit.

PP 1638 Izdelava registra NSZ

Kakovostna in redno posodobljena evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor je nujna za učinkovito gospodarjenje z zemljišči in izdelavo premoženjske bilance. Podrobnejši opis aktivnosti na tem področju v letu 2005 je v poglavju 3.12. Planirana sredstva porabe v višini 25 mio sit so bila v celoti realizirana za navedene namene.

PP 1645 Program opremljanja stavbnih zemljišč proizvodna cona Te 5 – Tezno

Tudi na tej postavki je realizirana nižja poraba od planirane. Po programu opremljanja SZ je bila planirana poraba za izvedbo ceste »Ledina« vključno s komunalno infrastrukturo v višini 111,7 mio, realizirana pa v višini 12,2 mio sit. Projekt je bil prijavljen na JR za prenovo modernizacije ter izgradnjo javne komunalne infrastrukture v okviru poslovnih con iz ukrepa 1.4 Enotnega programskega dokumenta Slovenije 2004-2006 za pridobitev sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj – ESRR. Tako se je fizična izgradnja pričela v mesecu oktobru 2005. S tem pa se bodo planska sredstva in obveznosti iz že sprejetih pogodb prenesle v leto 2006.

GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI PP 1636

IZVRŠITEV PROGRAMA PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA LETO 2005

v sit

opis	skupaj 2005		
	plan s prerazporeditvami	realizacija	indeks
1	2	3	4
PP 1636	960.011.479	823.605.776	85,79
Rotovž-Pristan	75.000.000	120.000	0,16
Rotovž-univerza	0	339.979	
podzemna garaža Trg svobode	5.000.000	1.436.442	28,73
podzemna garaža Ljudski vrt	2.000.000	0	0,00
podzemna garaža Glavni trg	5.000.000	0	0,00
podzemna garaža, linijski objekt	0	1.718.519	
Glazija	10.000.000	3.350.000	33,50
poslovno stanovanjski objekt ob Titovi cesti	3.000.000	0	0,00
Kamnica - Rošpoh	5.000.000	2.808.144	56,16
območje med Dravograjsko, Preradovičevo in Murkovo	0	0	
območje med Dravograjsko in Cesto proletarskih brigad	51.606.479	51.696.480	100,17
območje ob Dravograjski	10.000.000	153.750	1,54
C4	206.536.000	157.687.395	76,35
Dogoše	21.000.000	192.000	0,91
območje med Čufarjevo in Šolsko	10.000.000	6.698.000	66,98
območje ob Ul. V.Vlahoviča - S	15.475.064	38.557.125	249,16
območje ob Ul. V.Vlahoviča	11.500.000	300.000	2,61
Puhova	20.000.000	0	0,00
Košaki	0	0	
območje transportne cone	243.583.666	328.710.482	134,95
območje proizvodne cone	200.432.000	197.847.000	98,71
Dobrava	15.000.000	0	0,00
Bezenškova	2.000.000	1.695.833	84,79
del območja S8	5.000.000	3.952.997	79,06
Vinarje S10/3 - vzhod	6.000.000	3.468.000	57,80
Vinarje S10/3 - sever	6.000.000	0	0,00
Tržnica	5.000.000	491.196	9,82
Trg B.Kraigherja	10.000.000	8.105.889	81,06
Podvoz Ledina	5.000.000	0	0,00
Idejni projekt III.faze Koroške c.	0	1.093.600	
drugi stroški	8.000.000	10.304.676	128,81
poravnava nerešenih odškodnin	2.878.270	2.878.270	100,00

5 ZAKLJUČNI RAČUN 2005

5.1 Pravne podlage

Javno podjetje je bilo ustanovljeno na podlagi določil Zakona o gospodarskih javnih službah, Zakona o gospodarskih družbah in Zakona o stavbnih zemljiščih. Ustanovila ga je Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o. (MUV št. 31/97, MUV št. 13/98, MUV št. 13/2001).

Zaključni račun Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor za leto 2005 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 2005 so:

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

Po kriterijih iz 52. člena ZGD, ki določa merila za razvrstitev družb na majhne, srednje in velike sodi Javno podjetje med majhne družbe. Prvi kriterij je, da ima podjetje povprečno število zaposlenih v poslovnem letu manj kot 50, v podjetju je 19 zaposlenih. Drugi kriterij je, da znašajo prihodki podjetja manj kot 1.700 mio sit, kar podjetje tudi izpolnjuje, saj ima podjetje 268 mio sit prihodkov in ne trguje s svojimi vrednostnimi papirji na organiziranem trgu. Zato za Javno podjetje z zakonom ni predpisano revidiranje računovodskih izkazov.

Zakon o gospodarskih družbah v 56. členu določa, da letno poročilo sestavljata

- računovodsko poročilo in
- poslovno poročilo.

Letno poročilo majhnih družb, s katerih vrednostnimi papirji se ne trguje na organiziranem trgu in za katere z zakonom ni predpisano revidiranje računovodskih izkazov, je sestavljeno iz:

- bilance stanja
- izkaza poslovnega izida in
- priloge s pojasnili k izkazu.

Ti sestavni deli kot celota tvorijo računovodsko poročilo.

Javno podjetje sodi med majhne družbe, zato mu ni potrebno sestavljati poslovnega poročila za javno objavo.

V skladu s 13. členom Zakona o davku na dodano vrednost se Javno podjetje ne šteje za davčnega zavezanca, saj opravlja naloge na podlagi javnega pooblastila lokalne skupnosti. Vendar pa je zaradi opravljanja drugih storitev in predvidenega preseganja prometa lastnih storitev nad 5.000.000 sit postalo podjetje davčni zavezanec na osnovi odločbe številka 44711-0900192/00, ki je bila izdana 16.2.2000, toda samo za lastne storitve.

S 1.10.2002 so bila spremenjena določila 27. člena ZDDV, ki v 8. točki določa, da je dejavnost prometa z nezazidanimi stavbnimi zemljišči obdavčena z DDV po stopnji 20%. Zato je Javno podjetje naredilo na Ministrstvo za finance RS, Davčno upravo priglasitev za ločeno vodenje knjigovodstva za področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kjer zaračunavamo DDV in si vstopnega poračunamo.

5.2 Premoženjsko stanje

Osnovni kapital

Osnovni kapital priglašen ob registraciji Javnega podjetja znaša 5.481.961 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 31.12.2005

1.551.560 sit.

Stanje osnovnega kapitala na dan 31.12.2005 z upoštevanjem revalorizacije je

7.033.521 sit.

Druge rezerve iz dobička

Druge rezerve iz dobička so bile oblikovane po zaključnih računih do leta 2004 in znašajo pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2005 na dan 31.12.2005

61.278.802 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 31.12.2005 je 1.390.877.108 sit.

Evidentirana so prejeta sredstva iz proračuna na podlagi programov za izvajanje investicij, ki jih Javno podjetje za MOM izvaja, za nabavo opreme za delo strokovnih služb, za izdelavo

registra NSZ in za posodobitev evidenc NUSZ in uvedbe davka na nepremičnine od ustanovitve do 31.12.2005, zmanjšana za vsakoletne stroške obračunane amortizacije. Z letnim proračunom Mestne občine Maribor se sprejme 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.

Finančne in poslovne obveznosti

Tu gre za poslovne obveznosti do Mestne občine Maribor, ki izhajajo iz depozitnih pogodb, vezanih varščin in drugih obveznosti.

Zabilančne obveznosti

Največja postavka, ki se vodi med zabilančnimi obveznostmi je evidenca zemljišč, ki jo podjetje vodi zabilančno, Mestna občina Maribor pa v glavni knjigi.

5.3 Viri financiranja Javnega podjetja in poslovni izid

Viri financiranja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnim zemljišči so:

- Proračunski viri
- Drugi viri

Javno podjetje v skladu z Aktom o ustanovitvi izvaja gospodarsko javno službo in zbira prihodke proračuna Mestne občine Maribor, ki jih Javno podjetje ne knjiži v svoje prihodke, ampak jih vodi na kontih skupine 285 kot obveznost do Mestne občine Maribor. Ti prihodki so:

- kupnine od prodaje stavbnih zemljišč
- komunalni prispevek
- najemnine za začasno oddane nepremičnine
- odškodnine za služnost
- prihodki od stavbne pravice

Kljub temu, da je Javno podjetje skrbnik prihodkov iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, jih zavezanci plačujejo DURS-u na poseben račun, ta pa jih nakazuje v proračun. Zato teh prihodkov Javno podjetje ne knjiži v svojih poslovnih knjigah.

Prav tako Javno podjetje ne knjiži v svojih poslovnih knjigah terjatev za najemnine vrtov. Mi v imenu MOM sklenemo pogodbe in izstavimo račune s položnico. Le te pošljemo strankam za plačilo in hkrati MOM, da si jih vknjiži v terjatve.

V skladu s standardom 35 so prihodki od poslovanja Javnega podjetja dotacije iz proračuna, razen tistih, ki se začasno izkazujejo kot dolgoročne rezervacije. Med prihodke so uvrščene namenske dotacije iz proračuna MOM, ko nastanejo stroški in jih na osnovi zahtevka, ki ga izstavi Javno podjetje občini le ta v obliki dotacije nakaže Javnemu podjetju. Prihodek od poslovanja v Javnem podjetju so vsi zneski od prodaje storitev, ne glede na to, kdo je plačnik

Mestna občina Maribor in Javno podjetje se s pogodbo o financiranju podjetja dogovorita, da zagotavlja MOM finančna sredstva za financiranje delovanja podjetja za izvajanje nalog za katere je po odloku podjetje zadolženo, vendar največ do višine planiranih sredstev, ki so

potrjena v veljavnem proračunu. Ko nastanejo stroški oziroma odhodki, Javno podjetje izstavi MOM zahtevek za dotacijo, kateremu priloži kopijo ustreznih knjigovodskih listin (to so računi, situacije, obračunani potni nalogi, pogodbe, itd.). MOM nakazuje ta sredstva Javnemu podjetju v roku, kot je določeno v Navodilih o izvrševanju proračuna Mestne občine Maribor za tekoče leto in v skladu z Zakonom o izvrševanju proračuna RS.

Tako dotirana sredstva, ki so istočasno odhodek gospodarske družbe, so glede na to, da jih občina podjetju dotira, prihodek Javnega podjetja. Med druge poslovne prihodke pa se knjiži tudi amortizacija, ker se vodijo osnovna sredstva in druga oprema po standardu 35 kot sredstva v upravljanju, saj so dotirana iz proračuna. Ker pomeni amortizacija popravek vrednosti sredstev, ki jih ima podjetje v svojih poslovnih knjigah, si jo vknjiži tudi v odhodke.

Poleg dotacij iz proračuna, ki pokrivajo stroške za delovanje podjetja, Javno podjetje pridobiva še naslednje prihodke:

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

Del teh prihodkov porabi podjetje za financiranje svojega delovanja, ostale pa po izdelavi poslovnega izida razporedi v bilančni dobiček, ki ga na osnovi predloga sklepa nadzornega sveta in nato sklepa mestnega sveta razporedi v rezerve podjetja ali pa kot dobiček nakaže v proračun ustanovitelju, to je Mestni občini Maribor.

Kljub temu, da je podjetje za svoje delovanje financirano iz proračuna, obstaja veliko neskladje med izkazom poslovnega izida podjetja in med nakazili iz proračuna. Tu gre za neskladje obračunskega obdobja s proračunskim letom, kjer se poslovno leto zaključi z nakazili iz proračuna do vključno zadnjega dne obravnavanega koledarskega leta in z Javnim podjetjem kot gospodarsko družbo, ki ima poslovno leto enako koledarskemu. To se odraža v terjatvah in obveznostih, ki jih Javno podjetje ob zaključku poslovnega leta izkazuje do proračuna. Tako so odhodki, ki nastanejo v mesecu decembru in se po zakonu o gospodarskih družbah knjižijo v tekoče koledarsko leto, so v poslovnem izidu odhodek tekočega leta. MOM nam jih nakaže glede na zapadlost plačila v januarju, zato jih občina knjiži kot strošek novega proračunskega leta. To pomeni, da se bodo vsa nakazila iz proračuna za obveznosti Javnega podjetja za leto 2005, izvršena v letu 2005 obravnavala kot proračunska poraba 2005, v Javnem podjetju pa glede na nastanek poslovnega dogodka.

Med odhodke v poslovnem izidu se knjižijo poleg stroškov za samo delovanje podjetja tudi vsi tekoči transferji za investicije, ki so v proračunskem delu planirani med investicijami, imajo glede na računovodske standarde značaj tekočih stroškov, ki se ne amortizirajo. Zato ni primerjave med odhodki za delovanje podjetja iz proračuna in odhodki glede na poslovni izid.

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 2005
- pogodba o financiranju Javnega podjetja z Mestno občino Maribor za leto 2005

	REALIZACIJA 2004	REALIZACIJA 2005	INDEKS 2005/2004
1	2	3	4
PRORAČUNSKI VIRI	800.877.520	1.075.573.651	134,3
07 Poraba za redne programe	188.492.130	168.026.315	89,1
8610 Redno delo	188.492.130	168.026.315	89,1
11 Investicije	612.385.390	907.547.336	148,2
1632 Ureditev območja C4	0	19.605.247	
1636 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	588.585.923	823.605.777	139,9
1637 Posodobitev evidenc NUSZ	23.799.467	27.857.023	117,0
1638 Izdelava registra NSZ	0	24.299.745	
1645 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	0	12.179.544	

Drugi viri

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja glede pridobivanja sredstev je v letu 2005, 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 2004	REALIZACIJA 2005	INDEKS 2005/2004
1	2	3	4
DRUGI VIRI	28.354.411	46.488.951	163,9
76 Prihodki od prodaje storitev	12.802.853	19.748.707	154,2
77 Prihodki od financiranja	14.027.556	14.928.464	106,4
78 Drugi prihodki	1.524.002	11.811.780	775,1

Med prihodke od prodaje storitev sodijo storitve priprave strokovnih podlag za izračun komunalnega prispevka in zaračunane storitve v zvezi s stroški sestave pogodb v primeru prodaje zemljišč, saj strošek vključuje sodno takso za vpis v zemljiško knjigo, strošek cenitvenega poročila in druge tekoče stroške. Prihodki od financiranja so prihodki od vezave sredstev. Med druge prihodke pa smo knjižili evropska sredstva v višini 9 mio sit za ustanovitev Geocentra. V letu 2005 je Javno podjetje skupaj z občino ustanovilo Geocenter, za katerega vzpostavitev in delovanje je podjetje prejelo evropska sredstva v višini 9 mio sit. Financiranje v letu 2005 je bilo izključno iz sredstev dotacij in evropskih sredstev, tudi izvedba storitev za druge občine je bila financirana iz evropskih sredstev.

Pojasnila odhodkov

Na odhodkovni strani so med stroški blaga, materiala in storitev največja postavka storitve, ki so v glavnem vezane na izvajanje nalog, ki so v proračunu opredeljene kot investicije. To so cenitve, odvetniške in notarske storitve, mnenja, raziskovalne storitve, parcelacije, ureditveni stroški posodobitve evidenc in drugo.

Stroški dela so se v letu 2005 povečali zaradi ustanovitve Geocentra in v njem nove zaposlitve ter zaposlitev za določen čas na področju posodobitve evidenc NUSZ.

Amortizacija se obračunava v skladu z računovodskimi predpisi. Že v letu 2005 je bila precej nižja glede na preteklo leto, saj imamo v glavnem kot osnovna sredstva knjiženo programsko in strojno računalniško opremo, za katero so glede na zastaranost kratki roki uporabnosti.

Med izredne odhodke se knjižijo v glavnem poravnave nerešenih odškodnin, vračila komunalnega prispevka za pretekla leta in drugo.

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.

Skupaj prihodki podjetja	267.917.468,05 sit
Skupaj odhodki podjetja	<u>243.528.471,04 sit</u>
Dobiček	= 24.388.997,01 sit

Predlog razporeditve dobička za leto 2004

Podjetje je ustvarilo 24.388.997,01 sit čistega dobička, za katerega predlagamo, da se usmeri v bilančni dobiček in se v skladu s sprejetim proračunom za leto 2006 10.000.000 sit nakaže ustanovitelju Mestni občini Maribor kot prihodek iz dobička, razlika v višini 14.388.997,01 pa se v skladu s 36. členom statuta razporedi za druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja.

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.

5.4 Zaključek

Javno podjetje je v letu 2005 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 2005 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 državnih bankah.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sicer davčni zavezanec za plačilo davka od dohodkov pravnih oseb, vendar lahko glede na to, da ima za izvajanje investicij Mestne občine Maribor sredstva v upravljanje, koristi ta sredstva kot davčno olajšavo, tako, da mu ni potrebno plačati davka na dobiček in dobi vrnjeno akontacijo davka, ki jo je čez leto plačevalo.

Javno podjetje v letu 2005 ni spreminjalo metod obračunavanja in izkazovanja poslovnih dogodkov v primerjavi s preteklim letom.

**POVZETEK PODATKOV IZ BILANCE STANJA
NA DAN 31.12.2005**

v tisoč sit

oznaka	besedilo	leto 2005	leto 2004
1	2	3	4
	SREDSTVA	3.244.540	1.880.041
A.	STALNA SREDSTVA	1.665.002	1.321.445
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva	17.182	6.508
3.	Dolgoročne premoženjske pravice	17.182	6.508
II.	Opredmetena osnovna sredstva	1.374.952	1.314.937
2.	Zgradbe	762	826
4.	Druge naprave in oprema	8.940	12.250
5.	Drobni inventar	0	116
6.	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	1.365.250	1.301.745
III.	Dolgoročne finančne naložbe	272.868	0
B.	GIBLJIVA SREDSTVA	1.579.159	557.723
II.	Poslovne terjatve	383.576	53.688
a)	Dolgoročne poslovne terjatve	75	37
b)	Kratkoročne poslovne terjatve	383.501	53.651
III.	Kratkoročne finančne naložbe	1.162.563	446.355
IV.	Dobroimetja pri bankah, čeki in gotovina	33.020	57.680
C.	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	379	873
	Zabilančna sredstva	2.554.110	1.697.945
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	3.244.540	1.880.041
A.	KAPITAL	93.250	68.861
I.	Vpoklicani kapital	5.482	5.482
III.	Rezerve iz dobička	61.827	39.076
1.	Zakonske rezerve	548	548
4.	Druge rezerve iz dobička	61.279	38.528
VI.	Čisti dobiček poslovnega leta	24.389	22.751
VIII.	Prevrednotovalni popravki kapitala	1.552	1.552
B.	REZERVACIJE	1.390.877	1.319.957
C.	FINANČNE IN POSLOVNE OBVEZNOSTI	1.760.413	491.221
a)	Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	342.624	47
b)	Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	1.417.789	491.174
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	16.192	17.220
6.	Druge kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	1.401.597	473.954
D.	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0	2
	Zabilančna obveznosti	2.554.110	1.697.945

**POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
V OBDOBJU OD 1.1 DO 31.12.2005**

v tisoč sit

oznaka	besedilo	leto 2005	leto 2004
1	2	3	4
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	19.749	12.802
D.	SUBVENCije, DOTACIJE	205.046	180.909
E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	16.382	34.776
F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	241.177	228.487
G.	POSLOVNI ODHODKI	233.290	197.698
I.	Stroški blaga, materiala in storitev	94.348	59.454
2.	Stroški porabljenega materiala	7.611	5.262
a)	<i>stroški materiala</i>	4.738	3.009
b)	<i>stroški energije</i>	1.632	1.376
c)	<i>drugi stroški materiala</i>	1.241	877
3.	Stroški storitev	86.737	54.192
a)	<i>transportne storitve</i>	6.583	5.315
b)	<i>najemnine</i>	9.242	9.117
c)	<i>povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom</i>	2.902	2.359
d)	<i>drugi stroški storitev</i>	68.010	37.401
II.	Stroški dela	118.544	100.259
1.	Stroški plač	86.953	73.995
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	11.156	8.739
3.	Stroški drugih zavarovanj	6.317	5.390
4.	Drugi stroški dela	14.118	12.135
III.	Odpisi vrednosti	16.786	34.783
IV.	Drugi poslovni odhodki	3.612	3.202
H.	DOBIČEK IZ POSLOVANJA	7.887	30.789
J.	FINANČNI PRIHODKI	14.928	14.028
K.	FINANČNI ODHODKI	128	277
L.	DAVEK IZ DOBIČKA IZ REDNEGA DELOVANJA	0	0
M.	ČISTI DOBIČEK IZ REDNEGA DELOVANJA	22.687	44.540
O.	IZREDNI PRIHODKI	11.812	1.524
P.	IZREDNI ODHODKI	10.110	23.313
R.	DOBIČEK ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA	1.702	0
S.	IZGUBA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA	0	21.789
U.	CELOTNI DOBIČEK	24.389	22.751
Z.	DAVKI SKUPAJ	0	0
Ž.	ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	24.389	22.751

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o



Osnovni podatki

Vrsta:

Matična številka:

Davčna številka:

Ime poslovnega subjekta:

Sedež (ulica, hišna številka in kraj):

Velikost:

Velikost izračunana:


Statusna sprememba:

Matična številka pred statusno spremembo:

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Telefonska številka osebe, odgovorne za sestavljanje bilance:

Vodja poslovnega subjekta:

Datum: 

Kraj:

Obdobje poročanja

od:

do:

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 31.12.2005

(v tisočih tolarjev)

Konto	POSTAVKA	Oznaka za AOP	Znesek tekočega leta	Znesek prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+022+047)	001	3.244.540	1.880.041
	A. STALNA SREDSTVA (003+009+017)	002	1.665.002	1.321.445
	I. Neopredmetena dolgoročna sredstva (004 do 008)	003	17.182	6.508
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	17.182	6.508
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	1.374.952	1.314.937
del 02	1. Zemljišča	010	0	0
del 02, del 03	2. Zgradbe	011	762	826
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	012	0	0
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema	013	8.940	12.250
del 04, del 05	5. Drobní inventar, večletni nasadi, osnovna čreda in druga opredmetena osnovna sredstva	014	0	116
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	015	1.365.250	1.301.745
del 13, del 08	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	016	0	0
	III. Dolgoročne finančne naložbe (018 do 021)	017	272.868	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

	podjetij			
del 06, del 07	3. Deleži in druge dolgoročne finančne terjatve	020	272.868	0
del 06	4. Lastni deleži	021	0	0
	B. GIBLJIVA SREDSTVA (023+029+041+046)	022	1.579.159	557.723
	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	383.576	53.688
del 07, 08	a) Dolgoročne poslovne terjatve (031 do 034)	030	75	37
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	75	37
del 07	4. Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	034	0	0
12, del 13, 14, 16, 18	b) Kratkoročne poslovne terjatve (036 do 040)	035	383.501	53.651
del 12	1. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	036	240.400	17.908
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	143.101	35.743
18	5. Kratkoročno nevplačani vpoklicani kapital	040	0	0
	III. Kratkoročne finančne naložbe (042 do 045)	041	1.162.563	446.355
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	1.162.563	446.355
10, 11	IV. Dobroimetja pri bankah, čeki in gotovina	046	33.020	57.680
19	C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	379	873
99	Zabilančna sredstva	048	2.554.110	1.697.945
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (050+067+068+082)	049	3.244.540	1.880.041
	A. KAPITAL (051+054+055+060-061+062-063+064)	050	93.250	68.861

	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	61.827	39.076
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	61.279	38.528
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	24.389	22.751
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	1.390.877	1.319.957
	C. FINANČNE IN POSLOVNE OBVEZNOSTI (069+075)	068	1.760.413	491.221
97, 98	a) Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti (070 do 074)	069	342.624	47
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	342.624	47
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	b) Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti (076 do 081)	075	1.417.789	491.174
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	16.192	17.220
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	1.401.597	473.954
29	D. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	082	0	2

Podatki iz bilance stanja

4. stran od 4

99	Zabilančne obveznosti	083	2.554.110	1.697.945
----	-----------------------	-----	-----------	-----------

Kraj in datum:
Maribor, 31.03.2006

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Vodja družbe
oz. podjetnika:

Mateja Šalamun

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

Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

 3

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 (AJPEŠ) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

datum in ura: 20.03.2006 09:07
 uporabnik: javno podjetje
 telefon: 02/2201-553
 IP: 213.161.11.26

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 31.12.2005

(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	19.749	12.802
	I. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu (092+093)	091	19.749	12.802
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu razen najemnin	092	19.749	12.802
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	093	0	0
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	205.046	180.909
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	101	16.382	34.776
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (090+097-098+099 do 101)	102	241.177	228.487
	G. POSLOVNI ODHODKI (104+115+120+124)	103	233.290	197.698
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (105+106+110)	104	94.348	59.454
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	105	0	0
40	2. Stroški porabljenega materiala (107 do 109)	106	7.611	5.262
del 40	a) stroški materiala	107	4.738	3.009
del 40	b) stroški energije	108	1.632	1.376
del 40	c) drugi stroški materiala	109	1.241	877
41	3. Stroški storitev (111 do 114)	110	86.737	54.192

del 41	a) transportne storitve	111	6.583	5.315
del 41	b) najemnine	112	9.242	9.117
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	113	2.902	2.359
del 41	d) drugi stroški storitev	114	68.010	37.401
	II. Stroški dela (116 do 119)	115	118.544	100.259
del 47	1. Stroški plač	116	86.953	73.995
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	117	11.156	8.739
del 47	3. Stroški drugih zavarovanj	118	6.317	5.390
del 47	4. Drugi stroški dela	119	14.118	12.135
	III. Odpisi vrednosti (121 do 123)	120	16.786	34.783
43	1. Amortizacija neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	121	16.786	34.761
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih dolgoročnih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	122	0	0
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	123	0	22
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki	124	3.612	3.202
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (102-103)	125	7.887	30.789
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (103-102)	126	0	0
	J. FINANČNI PRIHODKI (128+132+136)	127	14.928	14.028
	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	14.928	14.028
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	14.928	14.028
del 77	Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	140	14.928	14.028
	K. FINANČNI ODHODKI (142+146)	141	128	277
	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	128	277
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	128	277
del 74	Finančni odhodki od obrestí (upoštevano že v II.)	150	0	276
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	22.687	44.540
del 89	N. ČISTA IZGUBA IZ REDNEGA DELOVANJA (126+141-125-127+151)	153	0	0
78	O. IZREDNI PRIHODKI (155+156)	154	11.812	1.524
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	155	9.000	0
del 78	II. Drugi izredni prihodki	156	2.812	1.524
75	P. IZREDNI ODHODKI (158+159)	157	10.110	23.313
del 75	I. Križje izgube iz prejšnjih obdobj	158	0	0
del 75	II. Drugi izredni odhodki	159	10.110	23.313
del 80	R. DOBIČEK ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA (154-157)	160	1.702	0
del 80	S. IZGUBA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA (157-154)	161	0	21.789
del 81	Š. DAVEK IZ DOBIČKA ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA	162	0	0
del 81	DRUGI DAVKI	163	0	0
80	U. CELOTNI DOBIČEK (125+127-126-141+160-161)	164	24.389	22.751
80	V. CELOTNA IZGUBA (126+141-125-127-160+161)	165	0	0
del 81	Z. DAVKI SKUPAJ (151+162)	166	0	0
del 81	Ž. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (164-166-163)	167	24.389	22.751
89	X. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (165+166+163) oz. (166-164+163)	168	0	0
	POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)*	169	17,24	18,16
	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

Kraj in datum:
Maribor, 31.03.2006

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Vodja družbe
oz. podjetnika:

Mateja Šalamun

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 (AJPEŠ) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

datum in ura: 20.03.2006 09:08
uporabnik: javno podjetje
telefon: 02/2201-553
IP: 213.161.11.26

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 2005

(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	24.389	22.751
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	0
del 92	1. - povečanje zakonskih rezerv	191	0	0
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	0
	G. BILANČNI DOBIČEK (180+182-183+184+185-190)	195	24.389	22.751
	H. BILANČNA IZGUBA (181-182+183-184-185+190)	196	0	0

Kraj in datum:
Maribor, 31.03.2006

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Vodja družbe
oz. podjetnika:

Mateja Šalamun

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 (AJPEŠ) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

datum in ura: 20.03.2006 09:09
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:

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

na dan 31.12.2005

(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

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	246	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	246	0

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

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

Kraj in datum:
Maribor, 31.03.2006

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Vodja družbe
oz. podjetnika:

http://www.ajpes.si/lp2005/obrazec_print.asp?obrazec=g_bil_st_dp

20.3.2006

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

Mateja Šalamun
 Javno podjetje za gospodarstvenje
 s stavbnimi zemljišči d.o.o.
 MARIBOR

Mojmir Grmek, univ. dipl. prav.

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: 20.03.2006 09:13
 uporabnik: javno podjetje
 telefon: 02/2201-553
 IP: 213.161.11.26

OPREDELITEV DRUŽBE OZIROMA PODJETNIKA - 2005

Na podlagi določb 50., 53., 54. 55. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 15/05-prečiščeno besedilo) 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
- VII. Za namen javne objave
- a) bomo predložili revidirano letno poročilo tujega podjetja (ustanovitelja)
- b) bomo predložili letno poročilo podružnice
- c) revidirano letno poročilo tujega podjetja (ustanovitelja) bo predložila izbrana podružnica
- z matično številko

IZJAVA O UPORABI PODATKOV IZ LETNEGA POROČILA ZA LETO 2005

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. 15/05-prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: ZGD), izjavljamo naslednje:

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

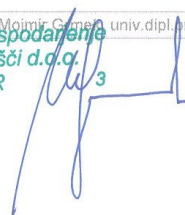
Z izjavo se strinjam: DA NE

Kraj

Vodja družbe oz. podjetnika:

Datum

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



POJASNILA K IZKAZOM

Matična številka: 1306383
 Davčna številka: 13079425
 Ime družbe oziroma podjetnika: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.
 Sedež (ulica, hišna številka in kraj): Grajska ulica 7, Maribor

Pojasnila k izkazuom

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. je ustanovila Mestna občina Maribor z Odlomkom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV št. 31 z dne 20.12.1997) kot javno gospodarsko službo za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. V 8. členu III. točke odloka je določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja, s pogodbo o financiranju pa, da to poteka na osnovi dotacij iz proračuna.

Družba obračunava amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in uporablja naslednje amortizacijske stopnje:

- zgradbe	5,0 %
- oprema	25,0 %
- osebni avtomobili	12,5 %
- računalniška oprema	50,0 %
- druga vlaganja	10,0 %

Družba je oblikovala popravke vrednosti za obratna sredstva zaradi oslabitve na podlagi izkušenj o unovčljivosti poslovnih terjatev ter jih odpisala po obligacijskem zakoniku.

Za poslovno leto je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček 24.389 tisoč sit.

Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti življenjskih potrebščin (2,3%) za leto 2005, bi izkazala čisti dobiček 22.244 tisoč sit.
 Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti evra (1,06%) v letu 2005, bi izkazala čisti dobiček 23.401 tisoč sit.

Predlog razporeditve bilančnega dobička:

- izplačilo bilančnega dobička ustanovitelju Mestni občini Maribor	10.000 tisoč sit
- razporeditev v druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja	14.389 tisoč sit

Kraj Vodja družbe oz. podjetnika:

Datum

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



OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB
 Za obdobje od 1.1.2005 do 31.12.2005

Zavezanec za davek: Javno podjetje za gospodarjenje s s	
Sedež oziroma kraj poslovanja: Grajska ulica 7, 2000 Maribor	
Davčna številka: 13079425	Matična številka: 1306383
Vrsta dejavnosti (po SKD): šifra: 70100	naziv: POSLOVANJE Z LASTNIMI NEPREMIČNINAMI
Vrsta pretežne dejavnosti: šifra: 70100	naziv: POSLOVANJE Z LASTNIMI NEPREMIČNINAMI
Davčni obračun zavezanca rezidenta: DA	
Davčni obračun zavezanca nerezidenta, za dobiček poslovne enote: NE	
Davčni obračun zavezanca iz 9. člena ZDDPO-1: NE	
Davčni obračun zavezanca iz 54. člena ZDDPO-1: NE	
Davčni zavezanec opravlja poslovanje med povezanimi osebami po 12. členu ZDDPO-1: NE	
Davčni zavezanec opravlja poslovanje med povezanimi osebami po 13. členu ZDDPO-1: NE	
Davčni zavezanec opravlja poslovanje med povezanimi osebami po 13. členu ZDDPO-1, ki imajo ugodnejši davčni položaj, opredeljen v 4. odstavku 13. člena ZDDPO-1: NE	
Davčni zavezanec prejema ali daje posojila povezanim osebami po 15. členu ZDDPO-1: NE	
Davčni zavezanec je uporabnik ekonomske cone: NE	
- številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:	
- navedeni obračun zadeva:	
Način ugotavljanja davka:	
- individualno: DA	
- skupinsko: NE	
- številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:	
- glavni zavezanec:	
- davčna številka:	
- skupinsko po 200. členu ZDavP (81. člen ZDDPO-1): NE	
- številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:	
- predlagatelj (firma in sedež):	
- davčna številka predlagatelja:	

Znesek v tolarjih brez stotinov

1.	PRIHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	267.917.467
2.	Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje (vsota 2.1 do 2.7)	205.046.049
2.1	Izvem prihodkov od nepridobitne dejavnosti	205.046.049
2.2	Zmanjšanje prihodkov za odpravo in porabo že obdavčenih rezervacij	0
2.3	Zmanjšanje prihodkov za že obdavčene prihodke zaradi odprave nepotrebnih rezervacij	0
2.4	Izvem prihodkov iz naslova odprave oslabitev, če se predhodna oslabitev ni upoštevala	0
2.5	Izvem prihodkov od udeležbe na dobičku	0
2.6	Izvem prihodkov na podlagi mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja	0
2.7	Zmanjšanje prihodkov za oblikovane dodatne rezerve po 18. čl. ZFPPOd	0
3.	Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje (vsota 3.1 do 3.5)	0
3.1	Povečanje prihodkov zaradi transfernih cen med povezanimi osebami	0
3.2	Povečanje prihodkov zaradi transfernih cen med povezanimi osebami rezidenti	0
3.3	Povečanje prihodkov od obresti na dana posojila povezanim osebam	0
3.4	Povečanje prihodkov za oblikovane rezervacije na račun dolgoročno odloženih prihodkov	0
3.5	Povečanje prihodkov zaradi odprave nepotrebnih rezervacij	0
4.	DAVČNO PRIZNANI PRIHODKI (1 - 2 + 3)	62.871.418
5.	ODHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	243.528.472
6.	Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje (vsota 6.1 do 6.33)	205.461.158
6.1	Izvem odhodkov od nepridobitne dejavnosti	205.046.049
6.2	Zmanjšanje odhodkov zaradi transfernih cen med povezanimi osebami	0
6.3	Zmanjšanje odhodkov zaradi transfernih cen med povezanimi osebami rezidenti	0
6.4	Zmanjšanje odhodkov za obresti na prejeta posojila od povezanih oseb	0
6.5	Zmanjšanje odhodkov za oblikovane rezervacije na račun dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov oziroma odhodkov	0
6.6	Zmanjšanje odhodkov iz naslova splošnega prevrednotenja kapitala	0
6.7	Zmanjšanje odhodkov za odhodke prevrednotenja sredstev in dolgov (razen odhodkov prevrednotenja dolgov, terjatev, finančnih naložb, denarnih terjatev, ki se po SRS prevrednotujejo zaradi spremembe valutnega tečaja) in za odhodke zaradi uporabe kapitalske metode vrednotenja	0
6.8	Izvem odhodkov, ki zadevajo izvzete prihodke od udeležbe na dobičku	0
6.9	Izvem odhodkov, ki zadevajo izvzete prihodke na podlagi mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja	0
6.10	Nepriзнani odhodki za zneske, ki se obravnavajo kot naložbe	0
6.11	Nepriзнani odhodki, ki imajo naravo udeležbe v dobičku	0
6.12	Nepriзнani odhodki za pokrivanje izgub iz preteklih let	0
6.13	Nepriзнani odhodki za rezervacije za kritje možnih izgub	0

6.14	Nepriзнani odhodki za stroške, ki zadevajo privatno življenje (6.14.1 do 6.14.3)	0
6.14.1	Stroški, ki zadevajo privatno življenje lastnikov in povezanih oseb	0
6.14.2	Stroški, ki zadevajo privatno življenje drugih oseb	0
6.14.3	Stroški ugodnosti, ki jih delavcem zagotavlja delodajalec	0
6.15	Nepriзнani odhodki za stroške prisilne izterjave davkov in drugih dajatev	0
6.16	Nepriзнani odhodki za kazni, ki jih izreče pristojni organ	0
6.17	Nepriзнani odhodki za davke	0
6.18	Nepriзнani odhodki za obresti od nepravočasno plačanih davkov ali drugih dajatev	70.719
6.19	Nepriзнani odhodki za obresti od posojil, prejetih od oseb, določenih v 9. b tč. 1. odst. 21. čl.	0
6.20	Nepriзнani odhodki za podkupnine in druge oblike premoženjskih koristi	0
6.21	Nepriзнani odhodki za donacije	170.000
6.22	Drugi odhodki, ki se ne priznajo v skladu z 20. čl.	0
6.23	Nepriзнani odhodki v višini 50 odstotkov stroškov reprezentance	174.390
6.24	Nepriзнani odhodki v višini 50 odstotkov stroškov nadzornega sveta	0
6.25	Zmanjšanje odhodkov za učinke pri spremembi izbrane metode vrednotenja zalog pred potekom 5 let	0
6.26	Nepriзнani odhodki za obresti od presežka posojil	0
6.27	Nepriзнani odhodki za obračunano amortizacijo, ki presega amortizacijo, obračunano po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in na podlagi predpisanih stopenj	0
6.28	Nepriзнani odhodki za amortizacijo dokončno amortiziranih sredstev	0
6.29	Nepriзнani odhodki za amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev, katerih nabavna vrednost je bila predhodno odpisana in davčno priznana	0
6.30	Nepriзнani odhodki za posebne rezervacije pri bankah, ki presegajo višino, določeno z zakonom, ki ureja bančništvo	0
6.31	Nepriзнani odhodki za zavarovalno-tehnične rezervacije, ki presegajo višino ali zgornjo mejo, določeno z zakonom, ki ureja zavarovalništvo	0
6.32	Nepriзнani odhodki za plače in nadomestila plač in za nagrade vajencem	0
6.33	Nepriзнani odhodki za druga izplačila v zvezi z zaposlitvijo	0
7.	Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje (vsota 7.1 do 7.4)	0
7.1	Povečanje odhodkov za porabo rezervacij	0
7.2	Povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja, ki se priznajo ob prodaji oziroma odtujitvi sredstev in ob poravnavi oziroma odtujitvi dolgov	0
7.3	Povečanje odhodkov za predhodne odpise terjatev, ki niso bili davčno priznani	0
7.4	Povečanje odhodkov za odpis celotne nabavne vrednosti za opredmetena osnovna sredstva	0
8.	DAVČNO PRIZNANI ODHODKI (5 - 6 + 7)	38.067.314
9.	RAZLIKA med davčno priznanimi prihodki in odhodki (4 - 8)	24.804.104
10.	RAZLIKA med davčno priznanimi odhodki in prihodki (8 - 4)	0
11.	Popravek davčne osnove za dohodke, od katerih je bil odtegnjen davek (11.2 - 11.1)	0

11.1	Znesek dohodkov iz zap. št. 1, od katerih je bil odtegnjen davek	0
11.2	Povečanje davčne osnove za dohodke, od katerih je bil odtegnjen davek, vključno z davčnim odtegljajem	0
12.	Povečanje davčne osnove (vsota 12.1 do 12.4)	0
12.1	Znesek izkoriščene davčne olajšave za znesek investicij, zaradi razporeditve dobička za udeležbo v dobičku	0
12.2	Znesek izkoriščene davčne olajšave za znesek investicij, zaradi prodaje oziroma odtujitve ali prenosa sredstev izven RS ali zaradi izgube pravice do uporabe opredmetenega osnovnega sredstva pri finančnem najemu	0
12.3	Znesek izkoriščene davčne olajšave za novozaposlene delavce zaradi predčasne prekinitve delovnega razmerja	0
12.4	Neporabljeni del investicijskih rezerv	0
13.	DAVČNA OSNOVA (9 + 11 + 12) ali (11 + 12 - 10), če > 0	24.804.104
14.	DAVČNA IZGUBA (11 + 12 - 10), če < 0	0
15.	Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (vsota 15.1 do 15.13, vendar največ do višine davčne osnove iz zap. št. 13)	24.804.104
15.1	Zmanjšanje davčne osnove za prejete obresti od kratkoročnih in dolgoročnih vrednostnih papirjev, ki so jih do 8. aprila 1995 izdale Republika Slovenija, občine ali javna podjetja, ki so jih ustanovile Republika Slovenija ali občine	0
15.2	Pokrivanje izgube	0
15.3	Olajšava za investirani znesek v opremo in v neopredmetena dolgoročna sredstva	0
15.4	Dodatna olajšava do višine 10 odstotkov investiranega zneska v opremo za raziskave in razvoj	0
15.5	Olajšava za investirani znesek v opredmetena osnovna sredstva in v neopredmetena dolgoročna sredstva, od tega:	21.190.486
15.5.1	Olajšava za investicije v opredmetena osnovna sredstva in v neopredmetena dolgoročna sredstva	14.861.254
15.5.2	Dodatna olajšava za investicije v opremo in v neopredmetena dolgoročna sredstva	6.329.232
15.6	Olajšava za zaposlovanje pripravnikov in brezposelnih oseb	0
15.7	Olajšava za zaposlovanje doktorjev znanosti	0
15.8	Olajšava za zaposlovanje invalidov	0
15.9	Olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje	3.443.618
15.10	Olajšava za donacije - izplačila za humanitarne, dobrodelne, znanstvene, vzgojno-izobraževalne, športne, kulturne, ekološke in religiozne namene	170.000
15.11	Izplačila političnim strankam in reprezentativnim sindikatom	0
15.12	Davčna ugodnost za začetno investicijo v ekonomski coni - vlaganja v osnovna sredstva	0
15.13	Davčna ugodnost za odpiranje novih delovnih mest v ekonomski coni	0
16.	OSNOVA ZA DAVEK (13 - 15)	0
17.	DAVEK (zap. št. 16 krat 25 odstotkov)	0
18.	Odbitek tujega davka	0
19.	Povečanje davka zaradi sprememb odbitka tujega davka	0
20.	DAVČNA OBVEZNOST (17 - 18 + 19)	0
21.	Zmanjšanje davčne obveznosti za plačani znesek odtegnjenega davka	0

22.	Vplačane akontacije	4.718.783
23.	OBVEZNOST ZA DOPLAČILO DAVKA (20 - 21 - 22), če > 0	0
24.	PREVEČ VPLAČANE AKONTACIJE (20 - 21 - 22), če < 0	4.718.783
25.	OSNOVA ZA DOLOČITEV AKONTACIJE DAVKA	0
26.	Akontacija	0
27.	Mesečni obrok akontacije	0
28.	Trimesečni obrok akontacije	0

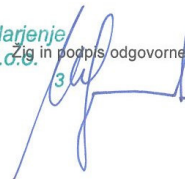
Sestavni del obračuna so naslednje priloge:

- Priloga 3 - Podatki iz bilance stanja, izkaza poslovnega izida oziroma podatki iz drugih ustreznih poročil Izjava (izpolnijo zavezanci v skladu s 1. točko prvega odstavka metodologije, ki je Priloga 3): Izjavljam, da ne prilagam podatkov, ki so navedeni kot Priloga 3 davčnega obračuna, ker so bili ti podatki predloženi Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve dne, 31.03.2005
- Priloga 4 - Podatki v zvezi z izvzetjem prihodkov na podlagi mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja
- Priloga 5 - Podatki v zvezi s pokrivanjem davčne izgube (29., 31., 42., 67. in 83. čl. ZDDPO-1)
- Priloga 6 - Podatki v zvezi z olajšavo za investiranje (1. odst. 49. čl. ZDDPO-1)
- Priloga 7 - Podatki v zvezi z dodatno olajšavo za investiranje (2. odst. 49. čl. ZDDPO-1)
- Priloga 8 - Podatki v zvezi z olajšavo za zaposlovanje (50. čl. ZDDPO-1)
- Priloga 9 - Podatki v zvezi z olajšavo za donacije (52. čl. ZDDPO-1)
- Priloga 10 - Podatki v zvezi z odbitkom tujega davka
- Priloga 11 - Podatki v zvezi s povečanjem davka zaradi sprememb odbitka tujega davka (58. čl. ZDDPO-1)
- Priloga 12 - Podatki v zvezi z vrednostnimi papirji
- Priloga 13 - Podatki v zvezi z dolgoročnimi rezervacijami
- Priloga 14 - Podatki v zvezi z obrestmi med povezanimi osebami
- Priloga 15 - Podatki v zvezi s transfernimi cenami pri poslovanju med povezanimi osebami
- Priloga 16 - Podatki v zvezi s transfernimi cenami pri poslovanju med povezanimi osebami rezidenti

V/Na Chomtom, dne 31.3.2006

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

Zig in podpis odgovorne osebe:
3



6 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 2005 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 2005 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 2005 poslovalo gospodarno in uspešno.