

20 GOSPODARJENJE S POSLOVNIMI IN UPRAVNIMI PROSTORI TER PREMIČNIM PREMOŽENJEM

1. UVOD

Oddelek za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premičnim premoženjem, ki upravlja in gospodari s poslovnimi prostori in upravnimi prostori, bo tudi v letu 2002 nadaljeval z delom, ki ga je opravljal do sedaj in se na področju večjih predvidenih investicij ravnal v skladu z razvojnimi programom na nivoju Mestne občine Maribor.

Skrbel bo tudi za tekoče in nemoteno zagotavljanje pogojev za delo upravnih organov MOM in državnih organov ter za izvajanje upravnih nalog na področju stanovanjskega gospodarstva – naloge se nanašajo na vsa stanovanja na področju Mestne občine Maribor, ne le na tista, katerih lastnik je MOM.

Delo v oddelku poteka v odseku za poslovne in upravne prostore, materialno tehnični službi, referatu za ekonomiko in finance ter referatu za stanovanjske zadeve. Gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori bi moralo potekati na osnovi poslovnih funkcij, ker je to gospodarska dejavnost v okviru MOM. Gospodarjenje s poslovnimi prostori in upravnimi prostori se nanaša na obnavljanje, prenavljanje in investicijsko vzdrževanje obstoječih poslovnih prostorov, nakup novih, na prodajo nerentabilnih poslovnih prostorov, na oddajanje v najem, vračila najemnin denacionalizacijskim upravičencem, cenitve poslovnih prostorov in manjša vzdrževalna dela, ki jih izvajajo upravniki zgradb v katerih so poslovni prostori.

Dodatna obremenitev je skrb za nemoteno delo v upravnih prostorih (nabava pisarniškega materiala, tekoče vzdrževanje, ogrevanje, varovanje objektov ...) in prefakturiranje skupnih stroškov na posamezne najemnike.

Oddelek gospodari s 471 poslovnimi prostori, od tega je 429 oddanih in 42 praznih. Večina praznih poslovnih prostorov je v postopku vračanja denacionalizacijskim upravičencem (le-ti so za vračilo poslovnih prostorov vložili zahtevek, ni pa še odločeno ali ga bodo dobili). Nekaj praznih poslovnih prostorov je v stavbah, ki so potrebne večje obnove, kot so: Gospejna ul. 2 in Koroška c. 24, Gosposka ul. 9, Koroška c. 31, Pobreška c. 20, Vetrinjska ul. 17, ali pa jih na razpisih ni moč oddati, ker ni tržnega interesa zanje. Po Odloku o oddaji poslovnih prostorov v najem imamo glede na lokacijo več različnih območij. Največ poslovnih prostorov je v območju A1, A2 in B (levi breg).

Predvidena je prodaja nerentabilnih poslovnih prostorov, saj bomo na ta način zagotovili nujno potrebna sredstva za prenavo in revitalizacijo poslovnih prostorov v mestnem jedru. Predloge za prodajo nekaterih nerentabilnih poslovnih prostorov imamo že izdelane. Izdelali pa bomo še dodatne predloge za prodajo na osnovi izračunov družbene in ekonomske upravičenosti za prodajo predvsem praznih poslovnih prostorov. V kolikor bo do prodaje premoženja prišlo, bi kazalo sredstva kupnin nameniti predvsem za prenavo starih poslovnih prostorov v mestnem jedru in za nakup novih.

2. PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za financiranje nalog iz proračuna so določene z Odlokom o oddaji poslovnih prostorov (MUV št. 11/96 in 31/97) in Odlokom o organizaciji mestne uprave.

3. USMERITVE, CILJI IN PRIORITETE

Gospodarjenje s poslovnimi prostori v lasti MOM poteka v skladu s Strategijo gospodarjenja s poslovnimi prostori, ki je bila sprejeta na mestnem svetu 24.4.1996.

Cilji strategije gospodarjenja so:

Ohranjanje in povečanje vrednosti poslovnih prostorov, zagotavljanje optimalne vrednosti najema glede na tržne razmere, zagotavljanje ustreznega prihodka - mestne rente z oddajanjem poslovnih prostorov, zagotavljanje tekočih sredstev (prilivov) MOM.

Obnova in razvoj mestnega jedra: razvoj starih predelov z novimi dejavnostmi, preusmerjanje dejavnosti na nove oz. primernejše lokacije, prestrukturiranje dejavnosti v starem mestnem jedru z večanjem vrednosti mestne rente, vzdrževanje in obnova zgradb, kjer so poslovni prostori.

Povezovanje občinskega premoženja v celote: z javnimi površinami, kjer posegajo poslovni prostori vanje, z dejavnostmi širšega pomena za mesto, s poslovnimi dejavnostmi, ki potekajo v podjetjih ali družbah, kjer je občinsko premoženje ali jim je dodeljena koncesija.

Prehajanje družbenih in društvenih dejavnosti v pridobitniško dejavnost gospodarjenje s poslovnimi prostori in površinami, kjer potekajo dejavnosti, ki nimajo (oz. še nimajo) značaja poslovnosti, pa vanjo prihajajo: v družbenih dejavnostih najem prostorov za opravljanje dejavnosti samostojnega podjetništva, dejavnosti društev, ki imajo storitveni, prosvetni ali razvojni značaj in izvajajo pridobitniško dejavnost (tečajji, usposabljanja, izpopolnjevanja).

Prodaja in nakup poslovnih prostorov – Prodaja občinskega premoženja je sestavni del dobrega gospodarjenja. Potekati mora na osnovi družbene in ekonomske upravičenosti ter v skladu z zakonodajo. Nakup premoženja mora biti izveden v funkciji razvojnih interesov MOM, izrabe prostora občine, razvoja različnih gospodarsko poslovnih dejavnosti v mestu in pridobivanja ustrezne rente.

Prioritetna usmeritev na področju **gospodarjenja z upravnimi prostori** v tem mandatnem obdobju je izvedba programa najnujnejših posegov. Program obsega predvsem sanacijo ostrešij, obnovo oken in fasad, obnovo kotlovnice in ožičenja. Delno pomenijo ti posegi (kotlovnice, zamenjava oken) zagotavljanje večje ekonomičnosti delovanja, zniževanje stroškov obratovanja ter prehod na ekološko sprejemljivejše energente. Nujna je tudi postopna zamenjava svetil, ki so po vseh dosedanjih meritvah skrajno neprimerna za delo zaposlenih, sočasno pa tudi potratna.

Pomembna ciljna usmeritev je pridobitev kompleksa Maistrova 3, kjer predlagamo fazno izgradnjo plombe ter garažnih prostorov. Z izvedbo investicije bi lahko upravno dejavnost skoncentrirali le na dveh lokacijah, s sproščenimi kapacitetami pa bi lahko tržili. Druga usmeritev je postopna usposobitev Minoritskega kompleksa s pomočjo zainteresiranih investitorjev, ki bi skladno z odlokom zagotovili postopno funkcionalnost dela oz. celote kompleksa.

GOSPODARJENJE S POSLOVNIMI PROSTORI

Odsek za gospodarjenje s poslovnimi prostori in upravnimi prostori gospodari s poslovnimi prostori v lasti MOM v skladu s Strategijo gospodarjenja s poslovnimi prostori, ki je bila sprejeta na mestnem svetu 24. 4. 1996 in v skladu z Odlokom o oddaji poslovnih prostorov (MUV, št. 11/96 in 31/97) ter ravna v skladu z določilom 72/II ZDen, kadar gre za vračanje poslovnih prostorov denacionalizacijskim upravičencem.

Cilji so sledeči:

1. Ekonomsko-finančni:

- ohranjanje vrednosti poslovnih prostorov,
- zagotavljanje optimalne vrednosti najema pri v letu 1999 na novo oddanih prostorih, glede na tržne razmere,
- zagotavljanje ustreznega prihodka – mestne rente z oddajanjem poslovnih prostorov,

- zagotavljanje tekočih sredstev (prilivov) MOM.

2. Obnova in razvoj mestnega jedra:

- razvoj starih predelov z novimi dejavnostmi,
- preusmerjanje dejavnosti na nove oz. primernejše lokacije,
- prestrukturiranje dejavnosti v starem mestnem jedru z večanjem vrednosti mestne rente,
- vzdrževanje in obnova zgradb, kjer so poslovni prostori.

Gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori bi moralo potekati na osnovi poslovnih funkcij, ker je to gospodarska dejavnost v okviru MOM. Manjkajo ji marketinška, komercialna, načrtovalna in upravljavska funkcija, pravna podpora pa je za obseg dela znatno prešibka. Nekoliko bolj celovita je le vzdrževalna funkcija, t.j. spremljanje dnevnih dogajanj, povezanih s poslovnimi in upravnimi prostori.

O oddaji poslovnih prostorov odloča Komisija za oddajo poslovnih prostorov, ki jo servisira delavec iz oddelka.

PODROČJE UPRAVNIH PROSTOROV IN MATERIALNO-TEHNIČNE SLUŽBE

Dejavnost službe bo potekala skladno s pristojnostmi in pooblastili, ki so opredeljeni z odlokom in drugimi akti. Osnovna dejavnost bo namenjena tekočemu in nemotenemu zagotavljanju pogojev delovanja upravnih organov MOM. S sklenitvijo pogodbenih razmerij med Mestno občino Maribor in državno upravo se bo ta obveza razširila tudi na servisiranje pogojev dela teh dejavnosti.

Spremljanje in servisiranje upravne dejavnosti bomo izvajali predvsem na naslednjih področjih:

a) SPLOŠNE NALOGE

So predvsem na področju ogrevanja, čiščenja, varovanja, telefonije, vzdrževanja opreme, prostorov, objektov, voznega parka, nabave in distribucije pisarniškega materiala, razmnoževanje ter fotokopiranje za potrebe celotne uprave.

b) NAJEMNA RAZMERJA

V upravljanju imamo 22 objektov v skupni izmeri 25.030 m². Od tega je v najemnem razmerju 13.541 m². Najemno razmerje je sklenjeno z 29 najemniki. Načrtovan prihodek iz najemnin je ca 210 mio SIT. Državna uprava, ki je 94 % najemnik naših upravnih prostorov, je zanesljiv plačnik, vendar tudi težaven partner, s katerim usklajevanje oz. spremembe pogodbenih razmerij potekajo tudi po leto in več.

c) INVESTICIJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

Število objektov (njihova starost od 35 do 100 let) predstavljata nenehno skrb in vlaganje. Preureditev prostorov in telefonije je bila permanentna naloga. Zaradi starosti objektov bomo zamenjali del kritin ter stavbnega pohištva (okna, strešna okna in pločevinaste obrobe).

Skladno s sprejeto dinamiko bomo nabavili pisarniško opremo ter zamenjali nekaj avtomobilov. Izvajali bomo tudi tekoče vzdrževanje objektov in prostorov.

Z investicijami bomo zagotovili večjo funkcionalnost in varčnost objektov, kar se odraža v zniževanju mesečnih stroškov.

d) ZAVAROVANJE PREMOŽENJA

Z Zavarovalnico Maribor imamo sklenjene zavarovalne police za nepremično in premočno (vozila) premoženje. Iz tega naslova bomo sproti uveljavljali škodne zahtevke.

REFERAT ZA STANOVANJSKE ZADEVE

1. Upravne naloge

Referat za stanovanjske zadeve bo v naslednjih letih vodil postopke v skladu z določili Stanovanjskega zakona na področju:

- vzdrževanja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav na večstanovanjskih hišah,
- izdaje soglasij za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju,
- odločal v primerih dvoma, ali gre za stanovanje po stanovanjskem zakonu, s tem v zvezi so bili izdani sklepi, soglasja in mnenja.

2. Druge temeljne naloge referata za stanovanjske zadeve

Še naprej bomo vodili register stanovanj, ki se vodi in vzdržuje na podlagi 10. člena Stanovanjskega zakona, in register pogodb upravnikov in pogodb o upravljanju .

V preteklem obdobju beležimo predvsem povečan obseg dela na področju vodenja upravne izvršbe, izdajanja soglasij za sedež firme oz. s.p., sklepanja in registriranja najemnih pogodb lastnikov stanovanj fizičnih oseb ter ob priliki razpisa o dodeljevanju neprofitnih in socialnih stanovanj.

REFERAT ZA EKONOMIKO IN FINANCE

Na področju ekonomike in financ bomo izvajali planiranje in spremljanje realizacije planiranih sredstev na prihodkovni in odhodkovni strani našega dela proračuna.

Na področju obračuna in spremljanja prihodkov od najemnin za poslovne in upravne prostore je naša prioriteta naloga, da bomo dogradili dosedanji informacijski sistem do takšne stopnje, da nam bo omogočal dovolj ažurno spremljanje in s tem tudi ukrepanje v primeru neplačevanja.

Izvajali bomo planiranje in spremljanje realizacije planiranih sredstev in porabe sredstev proračuna za področje gospodarjenja s poslovnimi prostori, upravnimi prostori in materialno-tehnične službe. Za kompletno področje oddelka bomo opravljali vsa finančno operativna dela, kot so izpisi soglasij k pogodbam, izpisi odredb za plačilo računov ..., sodelovali pri pripravi finančnih pogodb in skrbeli za tekoče prefakturiranje skupnih materialnih stroškov vsem najemnikom upravnih zgradb.

4. NALOGE IN PROGRAMI

II. 2003 POSLOVNI PROSTORI

5211 – GOSPODARJENJE S POSLOVNIMI PROSTORI

- Še naprej bomo učinkovito pripravljali ukrepe za izterjavo neplačanih najemnin,
- oddajali bomo prazne poslovne prostore,
- pripravljali predlog za prodajo nerentabilnih poslovnih prostorov,
- skrbeli za tekoče vzdrževanje in usposobitve nekaterih praznih poslovnih prostorov,
- pridobivali dokumentacijo za nove investicije,
- nadaljevali s cenitvami poslovnih prostorov, da bomo prišli do realne vrednosti vsakega posameznega poslovnega prostora.

V letu 2002 planiramo sredstva v višini 46 mio SIT.

5212 – VRAČILO NAJEMNIN DENACIONALIZACIJSKIM UPRAVIČENCEM

Še vedno se pojavljajo zahtevki denacionalizacijskih upravičencev za vračilo najemnine za poslovne prostore, ki so bili vrnjeni po ZDen, in sicer za obdobje od dneva vložitve zahteve za denacionalizacijo, do dneva pravnomočnosti odločbe po ZDen. Glede na sprejeto sodno prakso in sprejetim dogovorom o vrnitvi koristi v višini valorizirane najemnine s koeficientom rasti se pojavljajo še dodatni zahtevki, zato smo za ta namen planirali znatno višja sredstva, kot v prejšnjih letih. Na sodišču so vložene tožbe za vračilo najemnin za Gosposko 27, Jurčičevo 5 in Orožnovo ul.1, Gosposko 5, Rotovski trg 8 v skupnem znesku 220 mio SIT. V znesku je vključen tudi del najemnin za stanovanja, ki pa so, ne glede na delež na stavbi, nižje od najemnin za poslovne prostore. Potrebna sredstva je težko predvideti. V letu 2002 načrtujemo 70 mio SIT.

1623 – INVESTICIJE

V letu 2002 planiramo sodelovanje s Stanovanjskim skladom pri obnovi Gosposke 7. Za dela na področjih poslovnih prostorov v sodelovanju s Stanovanjskim skladom planiramo 10 MIO SIT.

V razvojnem programu so predlagane tudi investicije na naslednjih lokacijah:

- Gosposka 7, Vetrinjska 30 in Pobreška 20.

V letu 2002 planiramo za obnovo 50 mio SIT.

1625 – INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

Na področju investicijskega vzdrževanja smo v letu 2002 planirali obnovo nujno potrebnih poslovnih prostorov in za to predvideli 40,7 mio SIT.

Obnove so nujno potrebni poslovni prostori na naslednjih lokacijah:

- Gosposka ul. 16, Ul. Kneza Koclja 2, C. zmage 92, Pobreška c. 20, Valvasorjeva ul.70, Borštnikova ul. 33 a in Vetrinjska 17.

V letu 2002 načrtujemo nujna investicijsko vzdrževalna dela v omenjenih poslovnih prostorih in v poslovnih prostorih, ki se bodo v letu 2002 spraznili in jih bo pred novo oddajo potrebno obnoviti.

III. 2002 – UPRAVNI PROSTORI

9110 NOVOGRADNJE, REKONSTRUKCIJE IN ADAPTACIJE

Na področju investicijskih vlaganj planiramo naslednje posege:

9110-01 Nadaljevanje del na Zagrebški 20 nadaljevala se bo obnova prve etaže – knjižnica in mansarda.

9110-02 Prenova objekta Vošnjakova 1 je razdeljena na tri faze z zaključkom v letu 2003. Obnova bo potekala skladno s projektom, ki ga je na osnovi posnetka stanj pripravila služba MOM IN MNZ RS.

9110-04 V zaključni fazi so pripravljalni postopki za sklenitev poravnalne pogodbe z denacionalizacijskimi upravičenci na kompleksu Maistrov trg 3. Dinamika odplačil je razdeljena na tri leta. Sočasno so za leto 2002 planirana sredstva za pridobitev projektne in

gradbene dokumentacije. Gradnja plombe Maistrov trg 3 je predvidena v letu 2003. Finančna konstrukcija je sestavljena iz vložka MOM v zemljišču, nepremičninah in dela finančnega leasinga ter sovlaganj Vlade Republike Slovenije.

Letno je načrtovanih 140,6 mio SIT.

PROGRAM OBNOVE OBJEKTOV IN OPREME

9201 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

Na področju investicijskega vzdrževanja je planirana posodobitev prostorov ter odpravljanje pomanjkljivosti. S tem želimo izboljšati delovne pogoje ter preprečiti povzročanje škode na občinskem premoženju.

V letu 2002 je predvidenih 123,3 mio SIT.

2131 NAKUP OPREME TER VOZNEGA PARKA

Planiramo postopno zamenjavo opreme in voznega parka. S predvideno dinamiko bi do leta 2003 zamenjali večino pisarniške opreme ter polovico voznega parka. Sedanja oprema je v večini upravnih organov stara nad petindvajset let, tri četrtine vozil pa več kot sedem let.

V planu je zajeta tudi nabava drugih sredstev za delo. Podroben plan skladno z zakonskimi določili vsako leto potrjuje župan.

Letno je planiranih 42 mio SIT .