

PROGRAM PRODAJE OBČINSKEGA FINANČNEGA IN STVARNEGA PREMOŽENJA ZA LETO 2002

1. UVOD

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

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

2. PRODAJA IN/ALI ZAMENJAVA OBČINSKEGA STVARNEGA PREMOŽENJA

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

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

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

Program prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2002 je izdelan ob upoštevanju kriterijev za odločitev o posamični prodaji za:

- področje poslovnih prostorov ob upoštevanju kriterija družbene upravičenosti prodaje
- področje stavbnih zemljišč ob upoštevanju kriterija družbene upravičenosti in ekonomskih kriterijev

V programu prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2002 ne predvidevamo prodaje stvarnega premoženja, ki je v upravljanju pri javnih zavodih in gospodarskih javnih zavodih, društvih in pri izvajalcih gospodarskih javnih služb kot so javna podjetja in gospodarske družbe, ki jim je premoženje občine dano v upravljanje. Izjema je prodaja stavbnih zemljišč, ki so prenesena v upravljanje Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Mestna občina Maribor za leto 2002 načrtuje prodajo občinskega stvarnega premoženja, kar se izkazuje v »Bilanci prihodkov in odhodkov občinskega proračuna med kapitalskimi prihodki (skupina kontov 72) v višini 1.512.700.000,00 SIT.

Od tega se načrtuje prodaja poslovnih prostorov v višini 303 mio sit, prodaja upravnih prostorov v višini 12 mio sit; prodaja varovanih stanovanj v višini 197,5 mio sit, in prodaja stavbnih zemljišč v višini 1 mrd sit.

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

	v SIT
Vrsta stvarnega premoženja	Ocenjena vrednost
Upravne zgradbe in poslovni prostori	315.182.233,00
Prevozna sredstva	0
Oprema	0
Druga osnovna sredstva	0
Stavbna zemljišča	1.000.000.000,00
Stanovanja in garaže	197.500.000,00
Skupaj:	1.512.682.233,00

Vrednostno največji delež pri prodaji stvarnega premoženja zajema prodaja stavbnih zemljišč. Planirana kupnina iz tega naslova se bo uporabila za ohranjanje, povečanje in izboljšanje strukture stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor za potrebe nacionalnega stanovanjskega programa (neprofitna in socialna stanovanjska gradnja), za druge investitorje (družbene dejavnosti, šport, infrastrukturne objekte in drugo) in za pridobivanje dodatnih zemljišč »na zalogo« za potrebe strateških razvojnih planov.

Po programu javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zajeta prodaja stavbnih zemljišč na kompleksu C-4 v K.o. Tabor. Zajeta je tudi prodaja, predvidena na podlagi gibanj povpraševanja po stavbnih zemljišč v preteklih letih – statistična ocena na podlagi zahtevkov investitorjev v višini 190 mio in prodaja stavbnih zemljišč na območju Pristana v višini 60 mio SIT. Ocena je podana na podlagi poznavanj dosedanjega in predvidenega delovanja trga na področju prodaje in nakupov stavbnih zemljišč.

Učinkovitost, namembnost gospodarjenja s stavbnimi zemljišči (nakupi in prodaje) spremlja Mestni svet Mestne občine Maribor, ki sprejema najpomembnejše akte za to področje; sprejema poslovna poročila, večletne in letni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prav tako Mestni svet Mestne občine Maribor preko članov nadzornega sveta spremlja gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Prihodki od prodaje stanovanj se nanašajo na prodajo varovanih stanovanj, kjer se je del prodaje realiziral v letu 2001 in se v skladu s sklepi mestnega sveta namenjajo sredstva izključno za nakup stanovanj za socialne upravičence.

Prihodki od prodaje upravnih zgradb in poslovnih prostorov se nanašajo na prodajo, ki je razvidna iz priloge 1.

3. PRODAJA OBČINSKEGA FINANČNEGA PREMOŽENJA

Finančno premoženje so po definiciji 67. člena ZJF denarna sredstva, terjatve ter delnice in deleži na kapitalu pravnih oseb in druge naložbe v pravne osebe.

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

74. člen ZJF opredeljuje da se kupnina od prodaje kapitalskih naložb uporabi samo za odplačila dolgov v računu financiranja. Vendar pa je z zakonom o izvrševanju proračuna RS za leto 2001 (Uradni list rs, št.32/2001) v 8. točki 33. člena na novo opredeljeno, da lahko občina, ki nima dolgov v računu financiranja, uporabi sredstva kupnine od prodaje kapitalskih deležev in vlog za financiranje svojih naložb, kar omogoča financiranje investicij ali druge oblike stvarnega in finančnega premoženja.

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

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

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

Mestna občina Maribor bo morala za področje upravljanja s kapitalskimi deleži in delnicami v smislu nakupa in prodaje ustanoviti strokovno komisijo v smislu uporabe Uredbe o postopkih prodaje in drugih oblikah razpolaganja z državnim premoženjem. Oddelek za finance bo kot strokovna služba sodeloval pri pripravljanju podlag za odločanje, skupaj s komisijo in zunanjimi svetovalci.

V letu 2002 bo oddelek za finance skupaj s pristojnimi upravnimi organi Mestne občine Maribor pripravil strategijo upravljanja s kapitalskimi naložbami v gospodarskih družbah in pristopil k realizaciji prodaje finančnega premoženja v vrednosti 160 mio sit.

Izhajali bomo iz temeljnih izhodišč za prodajo občinskega finančnega premoženja, kot so:

1. prodati lastniške deleže v določenih gospodarskih družbah na ciljno raven (51 % oz. 26 %), v kolikor obstaja ocena, da lahko občina tudi potem z lastniškimi in nadzornimi mehanizmi zadovoljivo spremlja poslovanje teh podjetij;
2. v gospodarskih družbah, kjer to narekujejo razvojne potrebe, dovoljemo tudi dokapitalizacijo s strani strateških partnerjev, pod pogojem, da s tem delež občine ne pade pod 51% oziroma 26%.

3. prodati vse lastniške deleže v gospodarskih družbah, v katerih je občina manjšinski delničar oz. družbenik (pod nivojem 25 %), v kolikor iz ocen poslovanja in razvoja dejavnosti družb ni pričakovati ustreznih dobičkov in v kolikor nima občina strateških interesov do podjetij.
4. s prodajo poslovnih deležev oz. delnic v gospodarskih družbah strateškemu investitorjem zagotoviti pogoje za nadaljevanje in širitev poslovanja teh družb na tržnih osnovah z upoštevanjem ustrezne varnosti zaposlenih oz. zagotoviti pogoje za razvijanje novih dejavnosti oz. storitev.

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

V letu 2002 pričakujemo tudi določene spremembe na področju plačilnega prometa in s tem v povezavi tudi možnosti gospodarjenja z likvidnostjo proračuna preko zakladnice Ministrstva za finance RS. Seveda v kolikor bodo ugodnejši pogoji vezave prostih likvidnih sredstev pri poslovnih bankah, bomo preko planiranja likvidnosti proračuna za mesečno in tromesečno obdobje upravljali s prostimi likvidnimi sredstvi.

4. PROGRAM PRODAJE OBČINSKEGA STVARNEGA PREMOŽENJA NA PODROČJU POSLOVNIH PROSTOROV

PRODAJA POSLOVNIH PROSTOROV

Odločitev ali bo občina prodala poslovne prostore, s katerimi razpolaga, je poslovna odločitev občine. Načrtujemo prodajo poslovnih prostorov, za katere je prodaja družbeno in ekonomsko upravičena.

Odločitev o prodaji se sprejme ob ustreznih presojah in izračunih na podlagi ocen, potrebnih vlaganj in ocene, da gospodarjenje z njimi ne bi bilo več rentabilno. Presoje in izračuni se opravijo za vsak posamezni poslovni prostor posebej glede na njihov namen za občino – družbena opravičenost in glede na njihovo obče stanje, najemnino in donos – ekonomska opravičenost.

PODLAGE ZA PRODAJO POSLOVNIH PROSTOROV

Postopek prodaje za Mestno občino Maribor (MOM) je opredeljen v Strategiji gospodarjenja s poslovnimi prostori, ki je bila sprejeta na 18. seji mestnega sveta MOM, dne 24.4.1996 in v Pravilniku o pogojih in postopku prodaje poslovnih stavb in poslovnih prostorov (MUV, št. 14/94).

Prodaja premičnin je možna pod pogoji (3. čl. Pravilnika)

- če je prodaja družbeno in ekonomsko upravičena
- da izklicna cena ni nižja od prometne vrednosti nepremičnine na dan prodaje, stroškov cenitve in javne prodaje.

Prodaja je družbeno upravičena, če občina s svojimi razvojnimi načrti opredeli odprodajo svoje imovine.

Prodaja je ekonomsko upravičena, če je gospodarjenje s poslovno zgradbo v celoti ali s poslovnimi prostori v njej nerentabilna.

Dosedanjemu najemniku se povrnejo vsa njegova vlaganja (4. čl. Pravilnika).

Povrnejo se mu vsa njegova vlaganja, ki so povečala vrednost poslovnega prostora ali naprav poslovnega prostora ali zgradbe, v kateri je poslovni prostor. Upošteva se amortizacijo teh vlaganj. Podlaga so ustrezni računi. Prav tako se povrnejo vlaganja po pogodbah o sofinanciranju. Povrnejo se ob izpraznitvi poslovnega prostora, če najemnik ni kupec.

Podlage za prodajo poslovnih prostorov so tudi omejitve posameznih oddelkov in zavodov, ki so povezani s vprašanji in problematiko prodaje poslovnih prostorov.

POSTOPEK PRODAJE

Postopek za prodajo nepremičnin (6. čl. Pravilnika) se začne s pobudo o prodaji, ki jo lahko poda najemnik, Oddelek za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premičnim premoženjem ali Mestni svet MOM. Če pobudo poda najemnik, mora le-ta imeti poravnane do lastnika (občine) vse obveznosti. Sklep o prodaji nepremičnin sprejme (7. čl. Pravilnika) MS MOM na temelju strokovnih podlag, ki jih pripravi Oddelek za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premičnim premoženjem. Nepremičnina se proda praviloma na javni dražbi (8. čl. Pravilnika). V primeru, da je poslovna stavba ali poslovni prostor zaseden, ima najemnik predkupno pravico pod enakimi pogoji. Postopek za prodajo opravi komisija za izvedbo dražbe, ki jo imenuje župan. Člani komisije morajo imeti namestnike.

DRUŽBENA UPRAVIČENOST PRODAJE

Izročitveni kriteriji so:

1. **Zakon o denacionalizaciji**, ki pomeni začasno izročitev do pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji. Če je odločba pravnomočna in vrača zgradbo v kateri je poslovni prostor denacionalizacijskemu upravičencu, potem takšnega poslovnega prostora ni mogoče prodati. Če zgradba v kateri je poslovni prostor, ne bi bila vrnjena denacionalizacijskemu upravičencu, bo mogoče postopek presoje nadaljevati šele po pravnomočnosti odločbe.
2. **Delež lastništva MOM v zgradbi, v kateri je poslovni prostor.** Trenutno velja kriterij, da se ne proda poslovni prostor v zgradbi, kjer je lastništvo MOM večje kakor 50%.
3. **Cenitev poslovnih prostorov** je pogoj za izpeljavo ocene možnosti za prodajo poslovnih prostorov.
4. **Pogoji za začetek postopka ocene možnosti prodaje so:**

- da najemnik plačuje najemnino,
- da z najemnikom nimamo nobenih sporov in tožb,
- da je najemnik več kot 5 let v poslovnem prostoru, ki ga želi kupiti.

5. Omejitve posameznih Oddelkov in Zavodov, ki so povezani z vprašanji in problematiko prodaje poslovnih prostorov:

- Oddelek za družbene dejavnosti,
- Zavod za prostorsko načrtovanje,
- Stanovanjski sklad,
- Zavod za spomeniško varstvo,
- Oddelek za splošne in premoženjsko pravne zadeve.

6. Upoštevajo se vsa dosedanja in bodoča potrebna vlaganja sedanjega lastnika v zgradbo in poslovni prostor, kot so:

- vlaganja v zgradbo,
- vlaganja v poslovni prostor,
- ureditev okolja,
- pridobitev posebnih pogojev, dovoljenj in druge pridobljene pravice.

Če je vrednost teh vlaganj večja kot 50 odstotkov prometne vrednosti poslovnega prostora, se takšen poslovni prostor izloči iz prodaje za čas do amortizacije teh vlaganj.

EKONOMSKA UPRAVIČENOST PRODAJE

Pri prodaji občinskega premoženja je potrebno zagotoviti javnost postopka prodaje in izpeljati dražbo. Izklicna cena ne sme biti nižja od cenitvene vrednosti, ki se izračuna na osnovi »PEM« (Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin – Ur. l. SRS, št. 8/87).

Prodajo poslovnih prostorov ureja Pravilnik o pogojih in postopku prodaje poslovnih stavb in poslovnih prostorov (MUV, št. 14/94). Pravilnik med drugim predpisuje, da se pri prodaji upoštevajo tudi ekonomski kriteriji.

Za potrebe presoje ekonomskih kriterijev bo izvršena presoja vrednosti naštetih poslovnih prostorov po tržnih metodah vrednotenja posesti, na osnovi kapitalizacije dohodka, ki ga navedeni poslovni prostori ustvarjajo.

PROGRAM PRODAJE OBČINSKEGA STVARNEGA PREMOŽENJA NA PODROČJU POSLOVNIH PROSTOROV

Na področju gospodarjenja s poslovnimi prostori predvidevamo v letu 2002 povečanje prodaje iz zneska 188 mio na 303 mio za naslednje poslovne prostore:

NASLOV POSLOVNEGA PROSTORA	VELIKOST	VREDNOST NA OSNOVI TOČKOVALNEGA ZAP.
1. Židovska 12	43,23 m ²	6.796.430,00 SIT
2. Ruška cesta 112	167,73 m ²	14.712.314,00 SIT
3. Ruška cesta 1	49,64 m ²	388.766,00 SIT
4. Ruška cesta 1	76,92 m ²	470.500,00 SIT
5. Ul. Vita Kraigherja 8	110,99 m ²	10.435.951,00 SIT

6. Taborska 14	51,42 m ²	2.285.649,00 SIT
7. Slovenska 16	35,46 m ²	2.657.935,00 SIT
8. Slovenska 16	36,25 m ²	2.709.353,00 SIT
9. Slovenska 18	22,63 m ²	1.617.356,00 SIT
10. Slovenska 18	27,43 m ²	2.066.080,00 SIT
11. Jurčičeva 8	138,72 m ²	14.726.299,00 SIT
12. Ptujška 182	42,22 m ²	3.974.195,00 SIT
13. Glavni trg 17b	547,53 m ²	89.845.493,00 SIT
15. Nasipna 61	35,10 m ²	2.738.025,00 SIT
16. Pristaniška 2	22,42 m ²	1.462.044,00 SIT
17. Gaj 1	86,93 m ²	8.560.185,00 SIT
18. Koroška cesta 6	104,77 m ²	5.615.899,00 SIT
19. Gosposka 24	87,20 m ²	5.928.138,00 SIT
20. Partizanska 28 (klet)	74,40 m ²	10.861.630,00 SIT
21. Celestrina 1	195,44m ²	12.094.253,26 SIT
22. Cesta v Rošpoh 20	83,81m ²	5.515.057,54 SIT
23. Koroška cesta 212	26,49m ²	1.743.155,64 SIT
24. Šentiljska cesta 23	20,68m ²	1.589.020,03 SIT
25. Vrazova 40	19,64m ²	2.430.732,03 SIT
26. Titova cesta 15	35,15m ²	2.604.063,15 SIT
27. Cankarjeva ulica 30	55,56m ²	5.196.000,87 SIT
28. Glavni trg 3	125,83m ²	12.612.154,81 SIT
29. Koroška cesta 105	60,22m ²	10.198.136,20 SIT
30. Koroška cesta 105	91,47m ²	11.918.651,68 SIT
31. Mlinska 22	88,05m ²	13.397.726,43 SIT
32. Mlinska 32	65,18m ²	10.049.615,48 SIT
33. Mlinska 32	180,58m ²	24.710.216,87 SIT
34. Koroška cesta 6	16,85 m ²	1.182.232,90 SIT

SKUPAJ

303.093.258,90 SIT

Vrednost je orientacijska in ni enaka dejanski (tržni) prodajni vrednosti poslovnih prostorov. Ker za vse omenjene lokale še ni možno pridobiti zemljiško knjižnih izpiskov, ker še niso vknjiženi, zato ti postopki pospešeno potekajo.

5. PROGRAM PRODAJE UPRAVNIH PROSTOROV

V letu 2002 je ponovno vključena prodaja dela objekta stare šole v Kamnici Ob grabi 2 v ocenjeni višini 12 mio sit. Mestni svet je o prodaji odločal pred leti. Prodaja je bila predvidena v letu 2001 in je bila realizirana, vendar kupec pogodbene obveznosti ni poravnal, zato je bila pogodba stornirana.

6. PROGRAM PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Prodaja SZ se bo prioritetno usmerjala v zazidalna in ureditvena območja, ki so že boljše komunalno urejena, v območja, kjer je interes da se pričete gradnje čimprej dokončajo in območja, kjer je izkazano večje povpraševanje investitorjev, ki zagotavljajo financiranje ali izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture ali na lokacije, kjer obstaja interes za zamenjavo in v območja PUP z razdrobljenimi zemljišči za potrebe zaokrožitev funkcionalnih zemljišč.

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

PPE	namembnost dejavnost	status	obseg (ocena) v ha
R t1- 12	P,C,S, SD	razpršene parcele v izmeri cca	0,5
Me 1-3	P, SD	razpršene parcele v izmeri cca	0,2
Ko 1- 4	C, S, SD		
Ta 3	C	C-4, "Europark"	1,2
Ta 1-14	P, C, S	razpršene parcele v izmeri cca	2,1
St 1-11	P, C, S, SD	razpršene parcele v cca izmeri	0,3
Ra 1, 4, 6	S, Z	razpršene parcele v izmeri cca	0,1
Te 1-13	P,C,S,KE	razpršene parcele v izmeri cca	0,4
Po 1-12	S,SD	razpršene parcele v izmeri cca	0,3
druga naselja			
Pekre, Limbuš		razpršene parcele v izmeri cca	0,1
Kamnica, Bresternica		razpršene parcele v izmeri cca	0,2
Malečnik		razpršene parcele v izmeri cca	0,1
drugo		razpršene parcele v izmeri cca	#

V letu 2001 je bilo predvideno, da se zmanjša premoženje SZ z odprodajo parcel cca 2 ha na dveh lokacijah; na lokaciji v C-4 v višini 350 mio sit, na lokaciji S-8 Pristan v višini 238 mio sit (za potrebe novega kopališča). Skupno vrednost odprodaje 528 mio sit. Realizacija te prodaje se prenaša v leto 2002 in je deloma pogojevana z obstoječimi pogodbenimi obveznostmi za C-4. Prav tako je predvidena »brezplačna« prodaja (prenos) zemljišč za potrebe neprofitne in socialne gradnje. V pripravi je še ponudba za prodajo lokacije za izgradnjo garažne hiše in pasaže na glavnem trgu.

Prodaja SZ se bo izvajala v skladu s prostorsko urbanistično politiko mesta Maribor in cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prodaja bo po obsegu, strukturi in dinamiki sledila programu pridobivanja in obnavljanja SZ.

7. PROGRAM PRODAJE STANOVANJ

Prihodki od prodaje stanovanj se nanašajo na prodajo varovanih stanovanj, kjer se je del prodaje realiziral v letu 2001 in se v skladu s sklepi mestnega sveta namenjajo sredstva izključno za nakup stanovanj za socialne upravičence.