

# I. UVOD

## 1. Predstavite firme

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o., Maribor, Grajska ul. 7, (v nadaljevanju JP GSZ) je bilo ustanovljeno po ukititvi Sklada stavbnih zemljišč v skladu z Zakonom o gospodarskih javnih službah z odlokom Mestne občine Maribor, (MUV št. 31/97), registrirano pa pri Okrožnem javnem sodišču v Mariboru dne 20.7.1998. Vrednost ustanovnega kapitala je 5,481.961,05 SIT.

S 1.1.1999 je podjetje statusno in organizacijsko prešlo izven delovanja organizacije mestne uprave. Dokončno je bilo podjetje konstituirano sredi leta 1999 z imenovanjem direktorja.

## 2. Predstavitev dejavnosti

JP GSZ izvaja strokovno tehnične, organizacijske in druge naloge za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Mestne občine Maribor, to je pridobiva, menjava in oddaja stavbna zemljišča (SZ), skrbi za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč za gradnjo v skladu z občinskimi prostorskimi akti.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

- izdaja potrdila, da na zemljiščih, ki so predmet pogodbe, ne obstaja predkupna pravica (11. člen zakona o stavbnih zemljiščih, Ur. l. RS 44/97),
- uveljavlja predkupno pravico občine (15. člen ZSZ),
- izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka (44. člen ZSZ),
- sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnega zemljišča (7. člen ZSZ),
- pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene,
- predlaga vpis lastninske pravice občine v zemljiško knjigo za nezazidana stavbna zemljišča.

## 3. Predstavitev predmeta gospodarjenja

Mestna občina Maribor razpolaga po podatkih katastra (po stanju leta 1996) in uskladitvi lastniških statusov z **8426 parcelami** (parcelnimi številkami) v skupni izmeri **859 ha**.

Struktura tega premoženja je izrazito neugodna. 4018 parcel je po površini manjših od 250 m<sup>2</sup>, 1458 parcel je velikih med 250 in 500 m<sup>2</sup>, 1003 pa imajo med 10 in 25 arov.

Večjih območij je le 780.

Gradbenih parcel v zaokroženih kompleksih, namenjenih za komercialno ali nekomercialno gradnjo, mestna občina praktično nima.

## Realizacija finančnega načrta prihodkov in odhodkov za leto 1999

tabela: FINANČNI NAČRT ZA LETO 1999

Stroš. mesto	Konto, Pr. post.	Analit. pl. post.	Šifra vira	Namen	Rebalans 1999	Realizacija 1999	Indeks 7:6
1	2	3	4	5	6	7	8
				<b>PRIHODKI od gospodarjenja s SZ, skupaj</b>	<b>1.964.612.900</b>	<b>1.890.471.752</b>	<b>96,2</b>
				<b>Prih. za druge uporabnike proračuna</b>	<b>-12.943.000</b>	<b>-12.943.000</b>	<b>100,0</b>
				<b>PRIHODKI za gospodarjenje s SZ</b>	<b>1.951.669.900</b>	<b>1.877.528.752</b>	<b>96,2</b>
	<b>7141</b>		<b>71</b>	<b>Komunalni prispevek</b>	140.000.000	170.585.924	121,8
	<b>7221</b>		<b>70</b>	<b>Kupnine – prodaja stavbnih zemljišč</b>	370.000.000	258.228.738	69,8
	<b>7103</b>		<b>72</b>	<b>Najemnine</b>	15.000.000	12.116.206	80,8
	<b>7900</b>		<b>98</b>	<b>Prenos prih. iz l. 1998 – ostalo</b>	172.250.000	172.249.963	100,0
	<b>7030</b>		<b>47</b>	<b>Nadom. za upor. stavbn. zemljišča</b>	13.982.900	13.982.900	100,0
					<b>711.232.900</b>	<b>627.163.731</b>	<b>88,2</b>
	<b>7221</b>		<b>70</b>	<b>Kupnine – Interspar</b>	402.000.000	411.929.517	102,5
	<b>7900</b>		<b>98</b>	<b>Prenos prih. iz l. 1998 – Center Drava</b>	851.380.000	851.378.504	100,0
					<b>1.253.380.000</b>	<b>1.263.308.022</b>	<b>100,8</b>
	<b>1901</b>			<b>ODHODKI</b>	<b>1.951.669.900</b>	<b>637.070.462</b>	<b>32,6</b>
	<b>8610</b>		<b>71</b>	<b>Delo strokovnih služb</b>	<b>81.482.900</b>	<b>55.287.840</b>	<b>67,9</b>
		02		Programski stroški in stroški dela	76.000.000	49.167.223	64,7
		03		Programska in računalniška oprema	5.482.900	6.120.617	111,6
	<b>1632</b>		<b>70, 98</b>	<b>Ureditev območja C4 – Center Drava</b>	<b>1.253.380.000</b>	<b>231.206.643</b>	<b>18,4</b>
	<b>1636</b>		<b>70,71, 72,47,98</b>	<b>Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči</b>	<b>616.807.000</b>	<b>350.575.979</b>	<b>56,8</b>
		01		Nakupi zemljišč	360.407.000	277.400.547	77,0
		03		Priprava urejanja (dokumentacija)	104.400.000	68.331.841	65,5
		04		Opremljanje	152.000.000	4.843.592	3,2

## II. POROČILO O IZVAJANJU PROGRAMOV IN NALOG V LETU 1999

### 1.1. PRIHODKI

Podatki kažejo, da so bili prihodki MOM, ki jih je JP GSZ pridobilo v imenu in za račun MOM, skoraj v celoti realizirani (96,2%).

Odstopanja od plana so pri:

- prihodkih MOM iz naslova komunalnega prispevka (121,8%), ti so presegli načrtovani obseg, predvsem na račun povečane realizacije v zadnjih treh mesecih po sprejetju rebalansa proračuna (investitorji, še predvsem proračunski, konec leta povečujejo dinamiko),
- prodaji zemljišč (69,8%), ta ni bila izvršena v načrtovanem obsegu zaradi izpada načrtovane oddaje v k.o. Ob železnici (DARS),
- prihodkih MOM iz naslova najemnin za nezazidana stavbna zemljišča (80,8%)
- Kupnina Interspar (102,5%) je bila zaradi tečajnih razlik višja od načrtovane.

Vsi obravnavani prihodki se zbirajo v proračunu MOM in skupaj z ostalimi prihodki sestavljajo integralne proračunske vire za financiranje proračunskih uporabnikov.

### 1.2. ODHODKI

Na nizko realizacijo odhodkov vplivajo predvsem rezultati izvajanja projekta C-4 Europark v **proračunski postavki 1632**. V finančnem načrtu je namreč prikazana samo finančna realizacija do 31.12.1999. Potrebno pa je vedeti, da dela potekajo po zastavljeni dinamiki, da je pretežni del neporabljenih sredstev že pogodbeno vezan in da se za del pogodbenih obveznosti iz naslova urejanja občina z investitorjem (uporabnikom) še pogaja za podaljšanje roka. Po oceni JP GSZ se bo del sredstev aktiviral šele v naslednjem letu.

Odhodki na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kamor so pod enotno proračunsko **postavko 1636** vključene vse aktivnosti na vseh ostalih lokacijah, kažejo tendenco zaostajanja.

Del razlogov za nizko stopnjo realizacije je iskati v dejstvu, da je bil z rebalansom v oktobru 1999 plan odhodkov povečan za 170 mio SIT, ker se je pričakoval večji priliv od prodaje za ca. 2 ha stavbnih zemljišč v k.o. Ob železnici za potrebe izgradnje 2. etape HC. V ta namen so bili povečani tudi odhodki za nakup nadomestnih zemljišč. Nakupov na nepremičninskem trgu ni možno hitro realizirati zaradi izjemno zamudnih postopkov, zaradi težav pri pogajanju v zvezi s cenami, (ne država ne občina ne sprejemata ukrepov za obvladovanje cen za nezazidana stavbna zemljišča), neuskkljenih operativnih planov in denacionalizacijskih postopkov. Ker prihodki od prodaje niso bili realizirani, se tudi nismo lotili realizacije načrtovanih odhodkov.

Prav tako so nerealizirani odhodki (26,2 mio SIT) pri **postavki 8610** delo strokovnih služb, ker občina delovanje JP GSZ vedno financira po stroškovnem principu.

## Obrazložitev izvajanja programov

### 1.2.1. UREDITEV OBMOČJA CENTER DRAVA

Ureditev območja Center Drava je trenutno največji investicijski projekt mesta. V strukturi celotnih načrtovanih odhodkov JP GSZ za leto 1999 je projekt C-4 udeležen s 65% deležem.

Dela potekajo po predvidenem planu. Ker so bila sredstva kupnine za C-4 porabljena za obnovo Pobreške ceste, ostaja odprto vprašanje financiranja povezovalne ceste "ABC" med Nasipno ulico in tem območjem, ki ni pokrito s kupnino.

Posebnost tega projekta je v planiranju vsakoletnih odhodkov do višine razpoložljivih sredstev, katerih dinamika porabe pa je odvisna od dinamike realizacije celotnega programa priprave in opremljanja zemljišča.

- skupna vrednost prihodkov, to je kupnina za prodano zemljišče Intersparu, ki je bila v celoti plačana do konca leta 1999, znaša 2.007.221.694,37 SIT.
- skupna vrednost realiziranih plačil za obravnavani projekt od začetka izvajanja v letu 1996 do konca leta 1999 znaša 975.120.315,65 SIT.
- znesek porabe (plačil) ne zajema obveznosti po neporavnanih računih in situacijah ter ostalih pogodbenih obveznostih za izvajanje projekta, prevzetih do konca leta 1999.

V okviru neporabljenih sredstev za prenos v leto 2000 je izkazan ostanek kupnine v znesku 1.032,101.378 SIT, ki predstavlja razliko med izkazanimi skupnimi prihodki in skupno vrednostjo plačil, izvršenih do konca leta 1999. Del tega zneska je že angažiran:

- v neplačanih izstavljenih računih in situacijah do 31.12.1999 (zaradi 30- oziroma 60-dnevni zamikov plačil) v višini 173.232.653,24 SIT
- v sklenjenih pogodbah z izvajalci investicijskega projekta v skupnem znesku 459,935.260,58 SIT
- za sklepanje novih pogodb za C-4 v letu 2000 je nerazporejenih še 398,9 mio SIT.

### 1.2.2. GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

Področje predstavlja osrednji program, ki ga na podlagi javnih pooblastil in v skladu z zakonom o stavbnih zemljiščih izvaja javno podjetje.

Če lahko ugotovljamo zadovoljive rezultate pri realizaciji prihodkov (prodaja SZ, komunalni prispevek, najemi, NUSZ) z doseženimi rezultati, na področju odhodkov v letu 1999 ne moremo biti zadovoljni.

V letu 1999 je bilo za **nakupe** porabljenih 277 mio SIT, kar je sicer nekoliko več, kot znašajo prihodki od prodaje, vendar je treba vedeti, da se polovica plačil nanaša na nakupe po pogodbah, sklenjenih še v letu 1998. Obenem pa proračun v letu 1999 ni poravnal vseh obveznosti po pogodbah, sklenjenih za nakupe, v tekočem letu.

**Pripravljalna dela** za urejanje stavbnih zemljišč so se v preteklem letu pretežno zajemala naročanje prostorske in tehnične dokumentacije. Realizacija v višini 68,3 mio SIT zaostaja, ker so postopki izdelave in predvsem sprejemanja dokumentacije dolgotrajni.

Na področju **opremljanja SZ** (izgradnja infrastrukture) ni bilo pomembnejših aktivnosti. Razloga sta dva: pomanjkanje finančnih sredstev in pomanjkanje zaokroženih kompleksov zemljišč za gradnjo. Zaradi neodplačnega

dodeljevanja SZ, se tudi obveznosti komunalnega opremljanja prenašajo na investitorja. Pri tem je potrebno opozoriti, da se del namenskih sredstev za urejanje SZ (NUSZ) usmerja neposredno v Komunalno direkcijo in tam porablja za gradnjo komunalne infrastrukture višjega ranga.

Poslovni rezultati odražajo težave pri načrtovanju, nezmožnost pridobivanja stavbnih zemljišč in ne obvladovanje cen na trgu stavbnih zemljišč.

### **Delovanje strokovnih služb**

V JP GSZ je bilo lani sistematiziranih 14 delovnih mest. Do popolne zasedbe ni prišlo zaradi zamenjave vodstva šele sredi leta. JP GSZ je v preteklem letu opravilo z desetimi zaposlenimi delavci in ob pomoči zunanjih sodelavcev vse tekoče naloge v okviru razpoložljivih sredstev, razen nalog v zvezi z nakupi zemljišč, te niso bile opravljene v celoti iz razlogov, ki so bili že pojasnjeni.

Posebej pa želimo ob tej priliki opozoriti na problem starih, nerešenih zadev ukinjenega sklada, na zaostanke pri urejanju starih nerešenih (tudi spornih) premoženjskih stanj; v obdobju družbene lastnine se urejanju teh stanj ni posvečala potrebna skrb. Postopki lastninskega preoblikovanja, denacionalizacija, stečaji, hipoteke, statusne spremembe pravnih oseb in problemi nasledstva, za vse to neopravljeno delo ukinjenega Sklada stavbnih zemljišč in njegovih predhodnikov še ni določena ustrezna sistemska rešitev.

Opravljene so bile še naslednje naloge:

#### **TEKOČE GOSPODARJENJE**

- JP GSZ se je kot nosilec projekta sistema **nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča** lotilo priprave posodobitve evidenc za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. V izdelavi je analiza delovanja sistema pobiranja prihodkov iz naslova NUSZ, kjer se zaradi neustrezne organizacije in delitve pristojnosti med MOM in DURS-om pojavljajo nepotrebni izpad prihodkov iz tega vira. Izdeluje se projekt Noveliranje in ažuriranje pregleda zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč ter nastavitve evidences zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč.
- JP GSZ je za potrebe noveliranja odloka o NUSZ pripravilo strokovne predloge, predvsem za določitev območij zajemanja in za ovrednotenje za nezazidana SZ, saj brez teh korektur ni možno učinkovitejše gospodarjenje.
- Evidentiranih je ca. 400 najemnikov – vrtničkarjev in nekaj deset ostalih začasnih najemnikov nezazidanih stavbnih zemljišč.
- Zaradi že omenjenega stanja je potrebno opraviti še nedoločeno število zaostalih vpisov v zemljiško knjigo in sodelovati v nedokončanih sporih. V tekočem letu je bilo opravljenih ca. 80 predlogov ureditve starih stanj.

#### **UREJANJE:**

##### **Promet z zemljišči**

V letu 1999 je podjetje obravnavalo prek 900 zahtevkov za nakup ali prodajo zemljišč, kar predstavlja ca. 8,0 ha oz. 431 mio SIT prometa s stavbnimi zemljišči. Cene zemljišč nenehno naraščajo.

V tekočem letu je JP GSZ moralo na predlog lastnika, mestne občine, neodplačno dodeliti raznim investitorjem zemljišča v skupnem obsegu ca. 5,8 ha in skupni ocenjeni vrednosti ca. 500 mio SIT (350 mio SIT za zemljišče in za 150 – 180 mio SIT ocenjene vrednosti obstoječe komunalne

infrastrukture). Teh neodplačno oddanih zemljišč lastnik ni nadomestil, kar pomeni, poleg izpada vira v prihodkih, za toliko zmanjšan obseg tega dela občinskega premoženja.

- Plačan je nakup dela zemljišča v transportno-skladišni coni v Bohovi (Sava?).
- V postopku je pridobivanje zemljišča v coni K 7.
- JP GSZ sodeluje pri pripravi stavbnega zemljišča za zobozdravstven ambulanto ob Svetozarevski ulici.
- Stanovanjskemu skladi so bila dodeljena zemljišča na Teznu (gradnja neprofitnih in varovanih stanovanj), v centru (Pristan) in na Studencih (Poljane). Tečejo še priprave na dodelitev na lokacijah Tabor (S-18) in Pobrežje (S-31).
- JP GSZ je pridobilo in komunalno uredilo zemljišče za tretji dom upokojencev.
- V pripravi je dodelitev nadomestnega zemljišča za Partizan Studenci, ki se zaradi rušitve seli na novo, večjo lokacijo.
- Več deset investitorjem so bila dodeljena zemljišča za zaokrožitev njihovih funkcionalnih zemljišč.
- Za javno oddajo je pripravljeno zemljišče v izmeri ca. četrta hektarja na lokaciji bencinskega servisa v Bohovi.
- V postopku je oddaja zemljišč za potrebe izgradnje avtocest in druge etape hitre ceste, kjer so zastoji zaradi usklajevanja višine odškodnine in cene za zemljišča.
- V pripravi je oddaja lokacije ob Ul. kneza Koclja zahodno ob Titovem mostu.

Vse večje težave predstavljajo nedokončani denacionalizacijski postopki. Poleg zaviranja investicij v ureditvenih območjih, za katere je MS sprejel PIN, se pojavljajo tudi težave na strani zavezanca, Slovenskega odškodninskega sklada, ki nasprotuje prevzemanju obveznosti in želi, da se nepremičnine vračajo v naravi tudi tam, kjer to ni v skupnem interesu.

Pri prometu z zemljišči se vedno izraziteje pojavljajo težave zaradi slabe državne zakonodaje, ki ne sprejema ustreznih ukrepov za stabilizacijo tržnih cen stavbnih zemljišč. Znanе prostorske namere pospešujejo špekulacije s cenami na trgu stavbnih zemljišč.

Dolgoročno gledano bo taka politika usodno zavrla prostorski razvoj mesta.

#### **Priprava stavbnih zemljišč**

- za potrebe prostorskega razvoja se po naročilu JP GSZ izdelujejo urbanistične zasnove mesta Maribora. Predvideva se, da bo načrt dobil v obliki odloka zeleno luč v zadnjem letu tega tisočletja.
- JP GSZ je naročnik ali sofinancer izdelave večine prostorskih izvedbenih načrtov in PUP-ov, s katerimi se določajo nove pozidave. Za te potrebe pridobiva in pripravlja potrebne strokovne podlage.

#### **Opremljanje stavbnih zemljišč**

- V opremljanje SZ razen za območje urejanja C 4 v tekočem letu zaradi pomanjkanja niso bil vložena pomembnejša sredstva. Nadaljevala sta se izgradnja Industrijske ceste v Bohovi in asfaltiranje Zolajeve ulice na Teznu.

### III. ZAKLJUČEK

Pri ocenjevanju doseženih rezultatov poslovanja je potrebno upoštevati dejstvo, da je leto 1999 začetno leto samostojnega delovanja JP GSZ.

Če se omejimo na finančne pokazatelje, ki izkazujejo presežke neporabljenih sredstev, so ti nastali pretežno zaradi načina financiranja (transferjev), zaradi časovnih zamikov nakazil iz proračuna na račun JP GSZ za obveznosti iz leta 1999.

Prav tako bo potrebno zmanjšati (odpisati) premoženje za vsa neodplačno prenesena (oddana) stavbna zemljišča, ki so bila tako dodeljena na podlagi sklepov MS MOM.