



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

Grajska ulica 7, 2000 Maribor

POROČILO O DELU JP GSZ

2007

z zaključnim računom

1 Vsebina

1	VSEBINA	2
2	UVOD	3
3	POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG	4
3.1	PRODAJA ZEMLJIŠČ	5
3.2	NAKUP ZEMLJIŠČ	6
3.3	PREDKUPNA PRAVICA	7
3.4	PRENOS ZEMLJIŠČ	7
3.5	ODDAJA V NAJEM.....	8
3.6	UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIJ.....	8
3.7	DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA.....	8
3.8	KOMUNALNI PRISPEVEK	9
3.9	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	10
3.9.1	<i>Rt5-SD</i>	10
3.9.2	<i>Ta3-C</i>	11
3.9.3	<i>Ta14-P</i>	12
3.9.4	<i>Po4-KE</i>	12
3.9.5	<i>Po9-S in Po10-S</i>	13
3.9.6	<i>Te5-P</i>	13
3.9.7	<i>Rt7-S</i>	14
3.10	DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	14
3.11	IZDELAVA EVIDENCE ZEMLJIŠČ V LASTI MOM	14
3.12	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)	15
3.12.1	<i>Posodobitev sistema evidenc NUSZ</i>	15
3.12.2	<i>Redne naloge s področja NUSZ</i>	15
3.13	RAZVOJNE AKTIVNOSTI - GEOCENTER	15
4	REALIZACIJA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2007	17
4.1	PRIHODKI.....	21
4.2	ODHODKI.....	22
5	ZAKLJUČNI RAČUN 2007	26
5.1	PRAVNE PODLAGE.....	26
5.2	PREMOŽENJSKO STANJE	27
5.3	VIRI FINANCIRANJA JAVNEGA PODJETJA IN POSLOVNI IZID	28
5.4	ZAKLJUČEK	31

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 javnimi 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 Mestne občine Maribor pridobiva, prodaja, menjuje in oddaja stavbna zemljišča ter skrbi za njihovo pripravo in opremljanje.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

1. izdaja potrdila na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor
2. izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka
3. sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnega zemljišča
4. pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene
5. predlaga vpis lastninske pravice stavbnih zemljišč v zemljiško knjigo

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 občine Maribor.

3 Poročilo o vsebinski izvedbi nalog

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2007 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 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, sprejemanje vlog in izdajanje odločb oz. potrdil
- sodelovanje v programih opremljanja ter pri ocenjevanju stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka
- urejanje oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ in ZureP-1
- urejanje služnosti na zemljiščih v občinski lasti za potrebe posameznih upravičencev
- urejanje zatečenega stanja v zvezi z zemljiškooknjižnimi vknjižbami in nerešenimi spisi, sodelovanje v pravnih zadevah, ki potekajo pred sodiščem
- urejanje lastniškega stanja zemljišč (urejanje zemljiškooknjižnih stanj v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor in vpis lastninske pravice Mestne občine Maribor, izdelava in posodabljanje 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 je mogoča prodaja posameznega stavbnega zemljišča 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 (geodetskih, geoloških in drugih)

- pridobivanje urbanistične, projektne in upravne dokumentacije
- nakupi zemljišč, odkupi objektov, ki so predvideni za rušenje v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti, nakupi nadomestnih nepremičnin za preselitve, rušitve, sanacije terenov in druga opravila
- nadzor nad opremljanjem in sodelovanje pri izdelavi programov opremljanja in drugo
- **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. Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe takšna komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.
- **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

Razvojne naloge v letu 2007 predstavljajo nadaljevanje iz leta 2006 in obsegajo 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

3.1 Prodaja zemljišč

V letu 2007 je bila prodaja stavbnih zemljišč izvršena po veljavni zakonodaji, kar pomeni, da je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na predlog Komisije za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč predlagalo Mestnemu svet MOM letni program prodaje stavbnih zemljišč in posamične programe prodaje oz. zamenjave zemljišč, ki jih je le-ta nato potrdil.

Komisija za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč je obravnavala vloge strank na 5 rednih sejah in 1 korespondenčni seji.

Izvedene so bile 4 javne dražbe za prodajo 22 gradbenih parcel, sestavljenih iz več zemljišč. Javne dražbe 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, je bilo v letu 2007 prodanih 20 parcel.

Večje prodaje oz. menjave zemljišč so bile v naslednjih PPE: Rt 2-C, Te 6-C (Tezno), Te2-C (območje ob Ptujski cesti), Ta14-P (pri Rutarju) , Po4-Ke (Šolska – Čufarjeva), Ta1-C, Ta2-Kis, St4-S in Rt 1-C.

Rekapitulacija prodaje stavbnih zemljišč po katastrskih občinah po pogodbah, sklenjenih v letu 2007:

Katastrska občina	Površina (m ²)
Bresternica	76
Brezje	2114
Koroška vrata	1604
Košaki	26
Limbuš	1665
Maribor-grad	1275
Melje	20
Pekre	111
Pobrežje	17397
Razvanje	563
Sp. Radvanje	235
Studenci	1513
Tabor	1146
Tezno	14597
Skupaj	43.299

3.2 Nakup zemljišč

Porabljena so bila planirana proračunska sredstva za nakupe oz. menjave stavbnih zemljišč ter za nakup stanovanjske hiše v Ta14-P, ki je predvidena za rušenje v skladu z Odlokom o ZN za območje Ta14-P, kjer je predvidena gradnja ceste Ledina.

Za bodoče gradbene parcele in izgradnjo komunalne infrastrukture so bile odkupljene večje površine nepremičnin v naslednjih PPE:

- Te5-P (Tezno)
- Ta14-P

Na območju Pristana se je nadaljeval razlastitveni postopek v zvezi s pridobitvijo zemljišča za Ribiško cesto.

Rekapitulacija nakupa stavbnih zemljišč po katastrskih občinah:

Katastrska občina	Površina (m ²)
Bresternica	152
Maribor grad	439
Tabor	855
Pekre	856
Razvanje	3901
Tezno	16599
Skupaj	22.802

3.3 Predkupna pravica

Mestna občina Maribor je na podlagi Zakona o urejanju prostora, ki določa namen, za katerega lahko občina uveljavlja predkupno pravico, sprejela Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 17/06 in 28/06) in v njem navedla parcele, za katere lahko 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 uveljavlja oz. ne uveljavlja predkupne pravice.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je za Mestno občino Maribor uveljavljalo predkupno pravico za stavbna zemljišča v območjih Ta14-P in St1-SD ter v celoti izkoristilo proračunska sredstva za nakupe stavbnih zemljišč, ki ležijo v območju predkupne pravice MOM.

Za 56 parcel je bilo izdano potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice. Predmetne parcele ležijo v območju, ki niso strateško zanimive za odkup oz. so cene zemljišč bistveno previsoke.

3.4 Prenos zemljišč

Realizirani so bili prenosi več stavbnih zemljišč iz lastništva Republike Slovenije na Mestno občino Maribor v skladu s 57 čl. Zakona o javnih skladih.

Katastrska občina	Površina (m ²)
Bresternica	700
Košaki	1420
Limbuš	743
Orešje	1174
Razvanje	7420
Tezno	33766
Skupaj	45.223

3.5 Oddaja v najem

- Na osnovi najemne pogodbe s podjetjem Gokop d.o.o. za uporabo južnega dela gramoznice Dogoš, kjer na podlagi rudarskega dovoljenja črpajo gramoz, je bilo izstavljenih 12 faktur za plačilo najemnine za najem stavbnega zemljišča.
- 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 z možnostjo podaljšanja. V letu 2007 so bile vse najemne pogodbe podaljšane.
- Obnovljenih je bilo 19 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča za postavitev kioskov, parkirišč in ureditev zelenic ter sklenjenih 7 novih najemnih pogodb.
- Vsem najemnikom vrtov so bila poslana obvestila o novih najemninah za leto 2007.
- Sklenjenih je bilo 12 novih najemnih pogodb za najem zemljišča za vrt v k.o. Morski jarek.

3.6 Urejanje lastniških razmerij

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v naslednjih postopkih:

- V zemljiški knjigi je urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaje in nakupa stavbnih zemljišč.
- Sodelovalo je v več postopkih usklajevanja zemljiškoknjžnih stanj s stanji v naravi.
- Podalo je več mnenj pri reševanju denacionalizacijskih postopkov na Upravni enoti v sodelovanju z Oddelkom za splošne in pravne zadeve Mestne občine Maribor.

3.7 Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v naslednjih opravilih:

- Posredovalo podatke in usklajevalo zadeve z odvetniki in sodiščem v primerih, za katere teče sodni postopek.
- 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.
- Izdalo več soglasij v zvezi z dovolitvijo gradbenih posegov na ali ob zemljiščih v lasti MOM.

3.8 Komunalni prispevek

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02), Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07), Navodila za izračun komunalnega prispevka (Ur. l. RS št. 4/99) in Navodila o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/02) pripravlja podlage za izračun komunalnega prispevka ter izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

V letu 2007 je bilo izdanih 412 odločb o odmeri komunalnega prispevka.

Na dan 31.12.2007 je evidentiranih naslednje število odprtih zadev:

- 68 zadev, ki so ostale na stopnji informacije - predračuni oziroma specifikacije
- 33 zadev, ki so v odpravi oziroma zaključevanju – zavezane stranke za plačilo komunalnega prispevka še niso poravnale finančne obveznosti plačila komunalnega prispevka, tako da še ni bilo možno stranki izstaviti potrdila
- 7 zadev, ki so v postopku reševanja oziroma obdelave

3.9 Opremljanje stavbnih zemljišč

3.9.1 Rt5-SD

Pristan



V letu 2007 ni prišlo do dogovora o prodaji z lastnico zemljišča oz. teče razlastitveni postopek pri Upravnem sodišču, zato ni bilo možno dokončati gradnje ceste in vzhodnega pločnika na severni strani Ribiške ceste.



V letu 2006 je bila dana pobuda za izdelavo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za del območja Rt 5-Pristan. Izdelane so bile strokovne podlage za novo cestno povezavo Prežihove in ulice Ob bregu. Iz navedenih razlogov nismo začeli postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za dokončanje gradnje ceste "B".



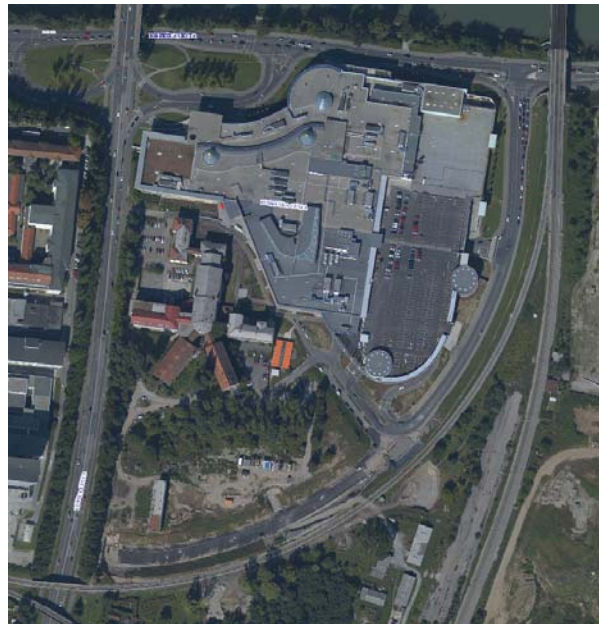
Izdelana je bila projektna dokumentacija za gradnjo ceste »E« vključno s komunalno infrastrukturo in pridobljeno gradbeno dovoljenje. V mesecu novembru so bila oddana gradbena dela, tako da se je pričela izgradnja ceste vključno z izgradnjo komunalne infrastrukture.

3.9.2 Ta3-C

Cesta vzdolž železniške proge Maribor-Prevalje-državna meja, v območju dela centralne cone C4 v Mariboru

Gradnja ceste "A" ob železnici od uvoza v Europark do Titove ceste, vključno s komunalno infrastrukturo, ter izgradnja podvoza pod železniško progo za dostop na območje »triangla« se je izvajala v skladu s sprejetim terminskim planom.

Porušen je bil poslovno stanovanjski objekt Titova 7, 7a in 7b.



3.9.3 Ta14-P

Območje transportne cone - cesta »Ledina«

Zgrajena je bila I. in II. faza ceste »LEDINA«. Izdelana je bila tehnična dokumentacija za gradnjo III. faze vključno z idejnim projektom podvoza pod železniško progo Zidani Most – Šentilj – državna meja na mestu obstoječega podvoza in postajnim tirom št. 39 postaje Maribor Tezno.



3.9.4 Po4-KE

Območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico



Zaradi spremembe zazidalnega načrta se niso izvajale aktivnosti v zvezi z izdelavo projektne dokumentacije za infrastrukturne objekte.

3.9.5 Po9-S in Po10-S



Stanovanjsko – poslovno območje na SV delu Ulice Veljka Vlahoviča

Planirana so bila sredstva za sofinanciranje izgradnje krožišča na severni strani ulice Veljka Vlahoviča, ki bi se gradilo sočasno z izgradnjo poslovno stanovanjskega kompleksa. Sredstva niso bila porabljena, ker je investitor zamujal z odkupi in izvedbo.

3.9.6 Te5-P

Proizvodna cona TAM



Izdelana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo III. faze druge etape ceste "Ledina" v delu PPE Te 5 Tezno in pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo ter oddana gradbena dela.

3.9.7 Rt7-S

Koroška cesta



V sklopu rekonstrukcije III. faze Koroške ceste je bil izdelan elaborat prometne opreme in ureditve parkirišč za osebna vozila.

3.10 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 urbanističnih prostorskih konferencah
- priprava opremljanja stavbnih zemljišč (geodetske meritve, projektna in investicijska dokumentacija,...)
- sodelovanje pri izdelavi programov opremljanja stavbnih zemljišč

3.11 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 2007 potekale na naslednjih področjih:

- Upravljanje tekoče evidence vseh transakcij z zemljišči, ki jih Javno podjetje izvaja za MOM, vključno z vsemi finančno – računovodskimi podatki.
- Nadaljnji razvoj in prenos podatkov v novi računalniški sistem za upravljanje evidence.

- Potekal je nadaljnji razvoj računalniškega sistema za podporo vrednotenja zemljišč, ki omogoča izdelavo matematičnih modelov vrednotenja. Njegov razvoj sega tudi v prihodnja leta.

3.12 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

3.12.1 Posodobitev sistema evidenc NUSZ

V letu 2007 je bila zaključena glavna projekta posodobitve podatkovnih zbirk za NUSZ. Podatkov o nepremičninah v lasti fizičnih oseb (stanovanj, garaž, itd.) zaradi zamude pri popisu s strani GURS ni bilo mogoče zajeti. Sami teh podatkov namreč ne moremo pridobiti, saj nam to preprečuje zakonodaja o varovanju osebnih podatkov. Predvidoma bodo ti podatki na voljo v letu 2008.

3.12.2 Redne naloge s področja NUSZ

Reševanje sprotih zadev (pritožbe, preverjanje podatkov o zavezancih) je potekalo tekoče.

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 njihov pritožb nadaljevali z načinom dela, ki smo ga z DURS dorekli že v letu 2004 in se je izkazal za učinkovitega.

V letu 2007 so bila izvedena vsa potrebna usklajevanja med evidenco davčnih zavezancev: davčne številke, poštni naslovi, matične številke in evidenca NUSZ.

- Reševanje pritožb in evidentiranje sprememb.

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

Rešenih je bilo cca. 640 pritožb, medletnih sprememb odločb, ponovnih postopkov ipd.

Opravljenih je bilo več tisoč preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb kupoprodajnih pogodb, najemnih pogodb in prijav podatkov.

- V dveh odmerah je bilo izdanih več kot 2.500 odločb za pravne in več kot 36.000 odločb za fizične osebe.

3.13 Razvojne aktivnosti - Geocenter

V letu 2005 ustanovljen GEO center deluje v skladu z načrti. Sistem ima sedaj sklenjene pogodbene odnose z 12 občinami Podravja, ki tudi sofinancirajo delovanje GEO centra. V letu 2007 je bilo izvedenih več projektov za druge občine, predvsem na področju urejanja bank

podatkov komunalne infrastrukture. Vzpostavljen je bil sistem rednega ažuriranja podatkov geografskega informacijskega sistema, ki pa ne služi samo GEO centru, temveč celotni Mestni občini Maribor.

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, 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 občan ali podjetnik potrebuje 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.

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

4 Realizacija proračunskih prihodkov in odhodkov za leto 2007

PRIHODKI 2007

KONTO	OPIS	Realizacija 2006	Proračun 2007	Realizacije 2007	Indeks 5/4
1	2	3	4	5	6
	PRIHODKI SKUPAJ	22.956.311	17.209.147	20.966.185	121,8
703003	NUSZ- od pravnih oseb	8.130.396	8.137.206	8.505.551	104,5
703004	NUSZ- od fizičnih oseb	2.290.147	2.295.109	2.356.789	102,7
703005	NUSZ- obresti	-77.912	41.729	10.064	24,1
703	SKUPAJ NUSZ	10.342.631	10.474.044	10.872.404	103,8
71000406	Prihodki od udeležbe na dobičku	41.729			
71030411	Prihodki od stavbne pravice	324.294			
71030401	Prihodki od najemnin za uporabo nezaz. SZ	264.121	267.067	279.675	104,7
714105	Prihodki od komunalnih prispevkov	4.082.477	3.138.341	4.309.150	137,3
71419906	Odškodnina za služnost	98.284	83.459	54.984	65,9
71419909	Sofinanciranje komunalnega opremljanja		200.000	200.000	100,0
72210000	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	7.802.775	2.921.048	5.106.032	174,8
720001	Prihodki od prodaje stanov. objektov in stanovanj		125.188	143.940	115,0

ODHODKI 2007

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Real. 2006	FN 2007	Real. 2007	prenosi v 2008	Realizacija 2007 s		
									prenosi	Indeks 8/7	Indeks 10/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
02				DEJAVNOSTI	7.116.062	8.301.187	4.618.511	3.543.597	8.162.108	55,6	98,3
0222				Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	7.116.062	8.301.187	4.618.511	3.543.597	8.162.108	55,6	98,3
16				PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST	7.116.062	8.301.187	4.618.511	3.543.597	8.162.108	55,6	98,3
1602				Prostorsko in podeželsko planiranje in administracija	274.628	254.548	224.274		224.274	88,1	88,1
16029001				Urejanje in nadzor na področju geodetskih evidenc	274.628	254.548	224.274		224.274	88,1	88,1
1901	163700			Posodobitev evidence NUSZ	115.366	104.323	103.023		103.023	98,8	98,8
				413500 Tekoča plačila storitev	115.366	104.323	103.023		103.023	98,8	98,8
1901	163800			Izdelava registra NSZ v lasti MOM	102.179	75.112	62.706		62.706	83,5	83,5
				413500 Tekoča plačila storitev	66.370	33.383	62.706		62.706	187,8	187,8
				431100 Investicijski transferi	35.809	41.729				0,0	0,0
1901	861004			Vzpostavitev in delovanje GEO centra	57.083	75.113	58.545		58.545	77,9	77,9
				413500 Tekoča plačila storitev	57.083	75.113	58.545		58.545	77,9	77,9
1606				Upravljanje in razpolaganje z zemljišči (javno dobro, kmetijska, gozdna in SZ)	6.841.434	8.046.639	4.394.237	3.543.597	7.937.834	54,6	98,6
16069001				Urejanje občinskih zemljišč	1.840.660	4.735.954	2.975.161	1.659.825	4.634.986	62,8	97,9
1901	163200			Ureditev območja C4 - Center Drava	79.443	1.752.629	1.310.358	442.271	1.752.629	74,8	100,0
				413500 Tekoča plačila storitev	1.775	41.729	17		17	0,0	0,0

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Real. 2006	FN 2007	Real. 2007	prenosi v 2008	Realizacija 2007 s		
									prenosi		Indeks 8/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				431100 Investicijski transferi	77.668	1.710.900	1.310.341	442.271	1.752.612	76,6	102,4
1901	163601			Poravnava nerešenih odškodnin	113.081	267.067	14.913	252.154	267.067	5,6	100,0
				413500 Tekoča plačila storitev	113.081	267.067	14.913	252.154	267.067	5,6	100,0
				431100 Investicijski transferi							
1901	163602			Priprava zemljišč	197.681	1.607.511	853.607	712.175	1.565.782	53,1	97,4
				413500 Tekoča plačila storitev	92.491	41.729	75.549		75.549	181,0	181,0
				431100 Investicijski transferi	105.190	1.565.782	778.058	712.175	1.490.233	49,7	95,2
1901	164500			Program opremljanja SZ- proizvodna cona Te 5	895.201	466.116	205.797	253.225	459.022	44,2	98,5
				413500 Tekoča plačila storitev	7.287	7.094	613		613	8,6	8,6
				420401 Novogradnje	527.377						
				431100 Investicijski transferi	360.537	459.022	205.184	253.225	458.409	44,7	99,9
1901	861000			Delo javnega podjetja	536.480	642.631	590.486		590.486	91,9	91,9
				413500 Tekoča plačila storitev	528.924	625.939	577.728		577.728	92,3	92,3
				431100 Investicijski transferi	7.556	16.692	12.758		12.758	76,4	76,4
1901	861003			EU projekti in drugo v letu 2006	18.774						
				413500 Tekoča plačila storitev	18.774						
				431100 Investicijski transferi							
16069002				Nakup zemljišč	5.000.774	3.310.685	1.419.076	1.883.772	3.302.848	42,9	99,8
1901	163600			Gospodarjenje s st. zemljišči - nakupi zemljišč	4.354.386	2.921.048	1.037.276	1.883.772	2.921.048	35,5	100,0
				413500 Tekoča plačila storitev	37.525	41.729	19.229		19.229	46,1	46,1
				431100 Investicijski transferi	4.316.861	2.879.319	1.018.047	1.883.772	2.901.819	35,4	100,8

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Real. 2006	FN 2007	Real. 2007	prenosi v 2008	Realizacija 2007 s		
									prenosi	Indeks 8/7	Indeks 10/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1901	163603			Nakupi zemljišč Tabor 14P	646.388						
				<i>413500 Tekoča plačila storitev</i>	12.836						
				<i>431100 Investicijski transferi</i>	633.552						
1901	163604			Nakupi zemljišč - predkupna pravica		389.637	381.800		381.800	98,0	98,0
				<i>413500 Tekoča plačila storitev</i>							
				<i>431100 Investicijski transferi</i>		389.637	381.800		381.800	98,0	98,0

4.1 Prihodki

V Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. smo v letu 2007 planirali 17.209.147 EUR prihodkov, realizirali pa 20.966.185 EUR, kar je 21,8% več od planiranih v proračunu za 2007.

KONTO 703 – Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Za leto 2007 smo planirali višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na osnovi izdanih odločb do konca leta 2006, upošteva je za zavezance ugodno rešene pritožbe in potencialne nove zavezance. Prihodkov iz NUSZ od pravnih oseb je bilo planiranih v višini 8.137.206 EUR, realiziranih pa 8.505.551 EUR, kar je indeks 104,5, od fizičnih oseb je bilo planiranih 2.295.109 EUR in realiziranih 2.356.789 EUR in obresti planiranih v višini 41.729 EUR in realiziranih v višini 10.064 EUR. Skupaj je bilo planiranih prihodkov iz nadomestila za leto 2007 v višini 10.474.044 EUR in realizirano 10.872.404 EUR, kar je za 3,8 % več, kot je bilo načrtovano.

KONTO 71030401 - Prihodki od najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč

V obdobju januar – december 2007 je bilo iz naslova najemnin (začasni najemi – vrtovi in drugo) ustvarjenih prihodkov v višini 279.675 EUR, kar je 4,7 % več kot je bilo planiranih.

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 za leto 2007 so bili planirani v višini 3.138.341 EUR, realizirani pa v višini 4.309.150 EUR, kar je index 137,3 glede na plan. Tako visoki prihodki so zaradi povečane blokovne stanovanjske gradnje in izgradnje trgovskega centra Leclerc.

KONTO 71419906 - Odškodnina za služnost

Pri prihodkih od služnosti gre za prihodke za dodeljene stvarne služnosti na določenih zemljiščih, ki jih služnostni upravičenci potrebujejo pri izgradnji novih objektov ali pa gre za urejanje že obstoječih stvarnih služnosti. Višina posameznega nadomestila za služnost je odvisna od vrste služnosti. Teh prihodkov smo planirali 83.459 EUR, realizirali pa 54.984 EUR, ker gre tukaj v večini primerov za enkratne služnosti.

KONTO 71419909 – Sofinanciranje komunalnega opremljanja

Prihodkov od sofinanciranja komunalnega opremljanja je bilo realiziranih v planirani višini 208.646 EUR. Investitor novega trgovskega centra Leclerc je bil dolžan sofinancirati cesto Ledina v znesku 208.646 EUR v skladu s pogodbo o prodaji zemljišča konec leta 2005.

KONTO 7221000 - Prodaja stavbnih zemljišč

Prihodkov iz prodaje stavbnih zemljišč je bilo planiranih v višini 2.921.048 EUR, realizirali pa smo jih 5.106.032 EUR. Realizacija je presegala planirane prihodke iz tega naslova zaradi uspešnih javnih dražb večjih kompleksov zemljišč (zemljišča v območju k.o. Koroška vrata, Maribor grad, Tezno, Pobrežje, Studenci).

KONTO 720001 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj

Prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj smo planirali v višini 125.188 EUR. Javno podjetje je stanovanje ob Pohorski ulici prodalo na javni dražbi najugodnejšemu ponudniku. Realizacija je bila 143.940 EUR, kar je 15% več, kot je bilo predvideno.

4.2 Odhodki

02 DEJAVNOSTI**0222 GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI**

Za FNU 02222 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je za leto 2007 planiranih 8.301.187 EUR, realiziranih pa 4.618.511 EUR, ali 55,6 % planiranih.

V skladu s programsko klasifikacijo proračunskih odhodkov, ki velja za državo in občine RS se uvršča dejavnost Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v osnovni program:

16 PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST**1602 PROSTORSKO IN PODEŽELSKO PLANIRANJE IN ADMINISTRACIJA****16029001 Urejanje in nadzor na področju geodetskih evidenc**

Projekti na tem področju so naslednji:

163700 Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine

Na kontu 163700 Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine smo planirali odhodkov v višini 104.323 EUR, realizirali pa 103.023. Glede na to, da je NUSZ zagotovo eden od pomembnih virov občinskih prihodkov, je izpolnjevanje teh evidenc pomembno področje dela.

163800 Izdelava in vzdrževanje registra nezazidanih stavbnih zemljišč (NSZ)

V letu 2007 smo imeli planirano na kontu 163800 Izdelava in vzdrževanje registra nezazidanih stavbnih zemljišč (NSZ) odhodkov v višini 75.112 EUR, realizirali pa smo jih 62.706. Nadaljevali smo vnos občinskih zemljišč v register ter redno usklajevali evidence s

spremembami lastništva in prostorskimi akti. V izdelavi je računalniški sistem za vrednotenje zemljišč na osnovi matematičnih modelov.

861004 Vzpostavitev in delovanje GEO centra

Na kontu 861004 Vzpostavitev in delovanje GEO centra so bila planirana sredstva potrebna za potrebe tekočega delovanja Geocentra, posodabljanja podatkovnih virov in razvoja na področju računalniškega sistema za nudenje prostorskih podatkov.

1606 UPRAVLJANJE IN RAZPOLAGANJE Z ZEMLJIŠČI (JAVNO DOBRO, KMETIJSKA, GOZDNA IN STAVBNA ZEMLJIŠČA)

16069001 Urejanje občinskih zemljišč

Urejanje stavbnih zemljišč obsega nujna redna vzdrževalna dela čiščenja in vzdrževanja občinskih zemljišč, ki so predvidena v naslednjih letih za prodajo ali komunalno opremljanje oz. ostanejo v lasti MOM kot javno dobro. Urejanje stavbnih zemljišč obsega tudi vse geodetske in zemljiškoknjižne postopke, ki so povezani s kasnejšo prodajo zemljišč.

Projekti na tem področju so:

163200 Ureditev območja C4 – Center Drava

Na postavki 163200 Ureditev območja C4 – Center Drava so bili planirani odhodki v višini 1.752.629 EUR. Na tem območju je v skladu z izdelanim terminskim planom predvidena izgradnja ceste Ob železnici od cestnega odcepa Europark do Titove ceste (vključno s komunalno infrastrukturo) in izvedba gradbeno montažnih del pri izgradnji podvoza pod železniško progo št. 34, Maribor – Prevalje do 25.12 2007. Investicija bi bila v celoti končana v letu 2007, vendar je zaradi nizkih temperatur v drugi polovici meseca decembra izvajalec moral zaustaviti dela pri izgradnji robnikov in asfaltiranju dovoza do železniškega trikotnika, ki se bodo pričela izvajati takoj, ko bodo vremenske razmere to dopuščale. Za realizirana dela smo že prejeli račune, katerih plačilo zapade v prve mesece leta 2008, zato tudi prenos sredstev iz leta 2007 v leto 2008 v višini 442.271 EUR.

163601 Poravnava nerešenih odškodnin

Glede na to, da so v postopku zahtevki za poravnavo nerešenih odškodnin, smo planirali v letu 2007 teh odhodkov v višini 267.067 EUR, realizirali pa 14.913 EUR, zato jih prenašamo v leto 2008 v višini 252.154 EUR. Obveznost iz sodne odločbe za poravnavo je že nastala meseca decembra 2007, plačilo pa je zapadlo v januarju 2008. Na sodišču v Mariboru je nedokončanih nekaj sodnih sporov iz prometa stavbnih zemljišč, za katere ne vemo, kdaj bodo končani in v kolikšni višini bo potrebno zagotoviti sredstva. Prav tako so ta sredstva namenjena za postopke denacionalizacije, ki se bi morda zaključili s poravnavo in izplačilom odškodnine.

163602 Priprava zemljišč 163602

Na postavki 163602 Priprave zemljišč je bilo planiranih 1.607.511 EUR, iz proračuna nakazanih pa 853.607 EUR. Ker so to namenska sredstva in nekatere investicije že tečejo, prenašamo v leto 2008 712.175 EUR. Sredstva na tej postavki so namenjena dejavnosti komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. Na območju Rotovž – Pristan so bila predvidena sredstva za dokončanje izgradnje Ribiške ceste, kar ni bilo možno izvesti zaradi nerešenih lastniških stanj. V delu navedene postavke je tudi izgradnja ceste E, vendar je bilo gradbeno dovoljenje izdano šele 5.11.2007. Iz navedenih vzrokov je bil pričetek del šele v mesecu decembru. Delo je bilo zaradi vremenskih razmer in novoletnih praznikov ustavljeno. Dela se bodo nadaljevala, ko bodo vremenske razmere to dopuščale. Iz navedenih vzrokov je bil potreben prenos sredstev v leto 2008.

164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno 164500

Na postavki 164500 Program opremljanja SZ proizvodna cona Te5-P Tezno so bila planirana sredstva za PPE Te5-P, po izdelanem programu opremljanja, v višini 466.116 EUR. Tu je bilo zaradi dolgotrajnih upravnih postopkov gradbeno dovoljenje za izgradnjo III. faze 2. etape ceste Ledina vključno s komunalno infrastrukturo pridobljeno šele konec leta. Javno naročilo je bilo izvedeno in delo oddano izvajalcu po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Takoj ko bodo dopuščale vremenske razmere, se bo začela fizična izvedba, zato prenos namenskih sredstev v višini 253.225 EUR v leto 2008.

861000 Delo javnega podjetja

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi 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 odloka je določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja. To določa tudi statut javnega podjetja, ki ga je sprejel Mestni svet MOM, dne 30.5.2002. Stroški za delovanje podjetja so se vodili do sedaj na proračunski postavki 8610 v okviru proračuna, na isti postavki pa tudi Javno podjetje vodi porabo sredstev za delovanje podjetja.

V letu 2007 smo imeli planirano v proračunu dovoljeno porabo teh sredstev v višini 642.631 EUR, realizirali pa smo jih 590.486 EUR. Nižji so bili predvsem stroški dela, ker je bilo nekaj delavcev občasno na bolniški. 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.

16069002 Nakupi zemljišč

Projekti na tem področju se združujejo v proračunskih postavkah:

163600 Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - nakupi zemljišč

V letu 2007 je bilo za nakupe zemljišč za bodoče gradbene parcele oz. za nakupe zemljišč, kjer je predvidena izgradnja komunalne infrastrukture skupaj planiranih 2.921.048 EUR finančnih sredstev, realiziranih pa 1.037.276 EUR.

Ker so to namenska sredstva jih prenašamo v leto 2008 1.883.772 EUR. Na področju nakupov stavbnih zemljišč so bile v mesecu novembru s potencialnimi prodajalci dogovorjene cene in pripravljene pogodbe za odkup (predvsem na območju TAM - Te5 Tezno). Žal so drugi ponudniki ponudili višjo ceno, zato ni prišlo do odkupa in je približno polovica sredstev, ki bi bila sicer v letu 2007 porabljena za nakup zemljišč, ostala nerealizirana in je zato prenesena v leto 2008.

1636 04 Nakupi zemljišč – predkupna pravica

Planiran znesek na kontu 163604 Nakupi zemljišč – predkupna pravica znaša 389.637 EUR in je bil realiziran v višini 381.800 EUR.

5 ZAKLJUČNI RAČUN 2007

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 za leto 2007 je sestavljen v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1), 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 2007 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 55. člena ZGD-1, ki določa merila za razvrstitev družb na mikro, majhne, srednje in velike sodi Javno podjetje med majhne družbe.

Zakon o gospodarskih družbah v 60. členu določa, da letno poročilo sestavljata

- računovodsko poročilo in
- poslovno poročilo.

Letno poročilo majhnih družb, katerih vrednostni papirji ne kotirajo 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 izkazom.

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 (20.864 EUR) 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 Premožensko stanje

Osnovni kapital

Osnovni kapital priglašen ob registraciji Javnega podjetja znaša 22.876 EUR.

Kapitalske rezerve

Med kapitalske rezerve smo razporedili 6.475 EUR iz naslova odprave splošnega prevrednotovalnega popravka kapitala, ki smo ga oblikovali v preteklih letih.

Rezerve iz dobička

Podjetje je oblikovalo zakonske rezerve v višini 10 % kapitala, to je 2.288 EUR.

Druge rezerve iz dobička so bile oblikovane po zaključnih računih do leta 2006 in pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2007 na dan 31.12.2007 znašajo 349.350 EUR.

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.

Prejeta sredstva iz proračuna za investicijsko dolgoročno porabo se izkazujejo na kontih skupine 96 Dolgoročne rezervacije in predstavljajo premoženje Mestne občine Maribor.

Stanje dolgoročnih rezervacij na dan 31.12.2007 je 8.205.344 EUR.

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, posodobitev evidenc NUSZ in uvedbo davka na nepremičnine od ustanovitve do 31.12.2007, zmanjšana za vsakoletne stroške obračunane amortizacije. Z letnim proračunom Mestne občine Maribor se sprejme program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Na podlagi tega se izvajajo naloge. Vrednost investicij v teku predstavljajo 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. Javno podjetje v imenu MOM sklepa pogodbe in izstavi račune s položnico. Le te so poslone strankam za plačilo in hkrati MOM, da si jih vknjiži v terjatve.

V skladu z zakonodajo 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 obsega vse zneske 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 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 za lastne rezerve) 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 ga je v prejšnjih letih kot dobiček nakazalo 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, 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 2007, izvršena v letu 2008 obravnavala kot proračunska poraba 2008, 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 in 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 2007
- pogodba o financiranju Javnega podjetja z Mestno občino Maribor za leto 2007

Drugi viri

V skladu s 16. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja glede pridobivanja sredstev je v letu 2007, 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 od rezerv podjetja).

	REALIZACIJA 2006	REALIZACIJA 2007	INDEKS 2007/2006
1	2	3	4
DRUGI VIRI	63.975	114.407	178,8
76 Prihodki od prodaje storitev	51.373	87.635	170,6
77 Prihodki od financiranja	12.602	26.716	211,9
78 Drugi prihodki		56	

Med prihodke od prodaje storitev sodijo 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 rezerv.

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.

Amortizacija se obračunava v skladu z računovodskimi predpisi.

Med izredne odhodke se knjižijo v glavnem poravnave nerešenih odškodnin.

Zaradi proračunskega financiranja se del proračunskih dotacij, ki se Javnemu podjetju nakazujejo 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	1.420.390,11 EUR
Skupaj odhodki podjetja	<u>1.355.624,57 EUR</u>
Celoten dobiček	64.765,54 EUR
Davek od dobička	16.734,81 EUR
Čisti dobiček obračunskega obdobja	48.030,73 EUR

Predlog razporeditve dobička za leto 2007

Podjetje je ustvarilo 48.030,73 EUR čistega dobička, za katerega predlagamo, da se usmeri v bilančni dobiček, ki se v skladu s 36. členom statuta razporedi za druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja.

Za družbe z omejeno odgovornostjo ZGD-1 v 505. členu določa, da o sprejetju letne bilance in izkazu poslovnega izida in uporabi bilančnega 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 2007 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 2007 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.

Javno podjetje v letu 2007 ni spreminjalo metod obračunavanja in izkazovanja poslovnih dogodkov v primerjavi s preteklim letom.

**POVZETEK PODATKOV IZ BILANCE STANJA
NA DAN 31.12.2007**

v eur

oznaka	besedilo	leto 2007	leto 2006
1	2	3	4
	SREDSTVA	13.846.671	8.923.366
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	9.352.759	7.100.154
I.	Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolg. AČR	45.719	70.794
a.	Dolgoročne premoženjske pravice	45.285	70.322
b.	Druga neopredmetena sredstva	0	38
c.	Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	434	434
II.	Opredmetena osnovna sredstva	7.945.587	5.655.532
2.	Zgradbe	2.651	2.917
3.	Druge naprave in oprema	31.698	33.951
4.	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	7.911.238	5.618.664
III.	Naložbene nepremičnine	222.794	235.169
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	1.138.659	1.138.659
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	4.492.557	1.818.824
I.	Kratkoročne finančne naložbe	1.741.632	903.447
II.	Kratkoročne poslovne terjatve	1.959.759	498.719
III.	Denarna sredstva	791.166	416.658
C.	KRAT. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.355	4.388
	Zabilančna sredstva	14.541.221	13.061.638
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	13.846.671	8.923.366
A.	KAPITAL	429.020	390.989
I.	Vpoklicani kapital	22.876	22.876
II.	Kapitalske rezerve	6.475	6.475
III.	Rezerve iz dobička	351.638	318.044
1.	Zakonske rezerve	2.288	2.288
2.	Druge rezerve iz dobička	349.350	315.756
IV.	Čisti dobiček poslovnega leta	48.031	33.594
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	8.205.344	5.958.037
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	1.174.204	1.174.204
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	4.038.103	1.410.136
	Zabilančna obveznosti	14.541.221	13.061.638

**POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
V OBDOBJU OD 1.1 DO 31.12.2007**

v eur

oznaka	besedilo	leto 2007	leto 2006
1	2	3	4
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	87.635	51.373
D.	SUBVENCije, DOTACIJE	1.247.956	1.083.788
E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	58.027	57.991
F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	1.393.618	1.193.152
G.	POSLOVNI ODHODKI	979.798	1.024.065
I.	Stroški blaga, materiala in storitev	399.488	417.680
2.	Stroški porabljenega materiala	29.712	29.516
a)	<i>stroški materiala</i>	<i>14.022</i>	<i>18.169</i>
b)	<i>stroški energije</i>	<i>8.163</i>	<i>7.904</i>
c)	<i>drugi stroški materiala</i>	<i>7.527</i>	<i>3.443</i>
3.	Stroški storitev	369.776	388.164
a)	<i>transportne storitve</i>	<i>16.612</i>	<i>26.089</i>
b)	<i>najemnine</i>	<i>43.949</i>	<i>38.211</i>
c)	<i>povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom</i>	<i>5.614</i>	<i>6.606</i>
d)	<i>drugi stroški storitev</i>	<i>303.601</i>	<i>317.258</i>
II.	Stroški dela	523.598	512.661
1.	Stroški plač	381.481	376.669
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	48.778	48.139
3.	Stroški drugih zavarovanj	28.131	27.625
4.	Drugi stroški dela	65.208	60.228
III.	Odpisi vrednosti	48.792	47.571
IV.	Drugi poslovni odhodki	7.920	46.153
H.	DOBIČEK IZ POSLOVANJA	413.820	169.087
J.	FINANČNI PRIHODKI	26.716	12.602
K.	FINANČNI ODHODKI	231.036	21.328
L.	DRUGI PRIHODKI	56	0
M.	DRUGI ODHODKI	144.790	115.498
N.	CELOTNI DOBIČEK	64.766	44.863
P.	DAVEK OD DOBIČKA	16.735	11.269
S.	ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	48.031	33.594

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

4AJP=5

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

Matična številka: 1306383000
Davčna številka: 13079425
Statusna sprememba: 0

SEDEZ:
Grajska ulica 7, Maribor

Matična številka pred statusno spremembo: -

PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
v obdobju od 1.1. do 31.12.2007

v EUR (brez centov)

Priporočeni konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	87.635	51.373
	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	87.635	51.373
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	87.635	51.373
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	0	0
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114	0	0
	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115	0	0
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116	0	0
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117	0	0
	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118	0	0
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119	0	0
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120	0	0
	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	0	0
	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122	0	0
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123	0	0
del 76	D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	1.247.956	1.083.788
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	58.027	57.991
	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	1.393.618	1.193.152
	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	979.798	1.024.065
	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	399.488	417.680
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0	0
	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	29.712	29.516
del 40	a) stroški materiala	131	14.022	18.169
del 40	b) stroški energije	132	8.163	7.904
del 40	c) drugi stroški materiala	133	7.527	3.443

IPIZ 1 / 3

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

Priporočeni konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	369.776	388.164
del 41	a) transportne storitve	135	16.612	26.089
del 41	b) najemnine	136	43.949	38.211
del 41	c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	137	5.614	6.606
del 41	č) drugi stroški storitev	138	303.601	317.258
	II. Stroški dela (140 do 143)	139	523.598	512.661
del 47	1. Stroški plač	140	381.481	376.669
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	48.778	48.139
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	28.131	27.625
del 47	4. Drugi stroški dela	143	65.208	60.228
	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	48.792	47.571
43	1. Amortizacija	145	48.792	47.371
del 72	2. Prevednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	0	0
del 72	3. Prevednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	0	200
	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	7.920	46.153
44	1. Rezervacije	149	0	0
48	2. Drugi stroški	150	7.920	46.153
	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151	413.820	169.087
	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	0	0
	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	26.716	12.602
	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	154	26.716	12.602
	I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	155	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157	0	0
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158	0	0
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159	0	0
	II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	0	0
	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	26.716	12.602
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	26.716	12.602
	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	231.036	21.328
	<i>Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	167	231.036	21.328
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0	0
	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169	0	0

IPIZ 2 / 3

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

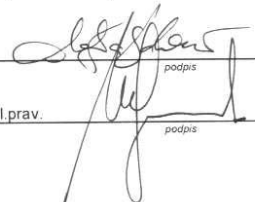
Priporočeni konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0	0
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0	0
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	0	0
	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174	231.036	21.328
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	0	0
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	231.036	21.328
	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	56	0
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0	0
del 78	II. Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	180	56	0
75	M. DRUGI ODHODKI	181	144.790	115.498
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	64.766	44.863
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	0	0
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	16.735	11.269
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0	0
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	48.031	33.594
89	Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185) oz. (184-182+185)	187	0	0
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)	188	19,12	18,69
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

Izračunana povprečna
plača na zaposlenega
delavca --> 1.662,66 €

Opomba:

* Izračun podatka na AOP 188: Število delovnih ur v koledarskem (obračunskem) letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače ((deljeno) s številom možnih delovnih ur za koledarsko (poslovno) leto.

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Šalamun



Vodja družbe, zadruga oz. podjetnika: Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

Kraj in datum: Maribor, 17.3.2008

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

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

AJP-S

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

SEDEŽ:
Grajska ulica 7, Maribor
TELEFONSKA ŠTEVILKA (osebe, odgovorne za sestavljanje bilance):
02/2201-553

Datum prejema: _____
Matična številka: 1306383000
Davčna številka: 13079425
Velikost: _____
(mikro-1,majhna-2,srednja-3,velika-4): 2
Statusna sprememba: 0
Matična številka pred statusno spremembo: _____

PODATKI IZ BILANCE STANJA
na dan 31.12.2007

v EUR (brez centov)

Priporočeni konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	SREDSTVA (002+032+053)	001	13.846.671	8.923.366
	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	9.352.759	7.100.154
	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev (004+009)	003	45.719	70.794
	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	45.285	70.360
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	45.285	70.322
del 00	b) Dobro ime	006	0	0
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007	0	0
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008	0	38
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	009	434	434
	II. Opremetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	7.945.587	5.655.533
del 02, del 03	1. Zemljišča	011	0	0
del 02, del 03	2. Zgradbe	012	2.651	2.917
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013	0	0
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014	31.698	33.951
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0	0
del 02, del 04	6. Opremetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	7.911.238	5.618.665
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017	0	0
01	III. Naložbene nepremičnine	018	222.794	235.169
	IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019	1.138.659	1.138.658
	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	020	0	0
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021	0	0
del 06	b) Druge delnice in deleži	022	0	0
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023	0	0
	2. Dolgoročna posojila (025+026)	024	1.138.659	1.138.658
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025	0	0
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026	1.138.659	1.138.658
	V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027	0	0
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028	0	0
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029	0	0
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030	0	0

BS 1 / 3

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

Priporočeni konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
09	VI. Odložene terjatve za davek	031	0	0
	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	4.492.557	1.818.824
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033	0	0
	II. Zaloge (035 do 039)	034	0	0
30, 31, 32	1. Material	035	0	0
60	2. Nedokončana proizvodnja	036	0	0
63	3. Proizvodi	037	0	0
65, 66	4. Trgovsko blago	038	0	0
del 13	5. Predujmi za zaloge	039	0	0
	III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040	1.741.632	903.447
	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041	1.741.632	903.447
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042	0	0
del 17	b) Druge delnice in deleži	043	0	0
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044	1.741.632	903.447
	2. Kratkoročna posojila (046+047)	045	0	0
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	0	0
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047	0	0
	IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048	1.959.759	498.719
del 08, del 12, del 13, del 15, del 18	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0	0
del 08, del 12, del 13, del 15, del 18	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	791.537	309.598
del 08, del 13, 14, del 15, 16, del 18	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	1.168.222	189.121
10, 11	V. Denarna sredstva	052	791.166	416.658
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	1.355	4.388
del 99	Zabilančna sredstva	054	14.541.221	13.061.638
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	13.846.671	8.923.366
	A. KAPITAL (057+060+061+067+068-069+070-071)	056	429.020	380.989
	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	22.876	22.876
del 90	1. Osnovni kapital	058	22.876	22.876
del 90	2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0	0
91	II. Kapitalske rezerve	060	6.475	6.475
	III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061	351.638	318.044
del 92	1. Zakonske rezerve	062	2.288	2.288
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0	0
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0	0
del 92	4. Statutarne rezerve	065	0	0
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066	349.350	315.756
95	IV. Presežek iz prevrednotenja	067	0	0
del 93	V. Preneseni čisti dobiček	068	0	0
del 93	VI. Prenesena čista izguba	069	0	0
del 93	VII. Čisti dobiček poslovnega leta	070	48.031	33.594
del 93	VIII. Čista izguba poslovnega leta	071	0	0

BS 2 / 3

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

Priporočeni konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072	8.205.344	5.958.037
del 96	1. Rezervacije	073	8.205.344	5.958.037
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074	0	0
	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	1.174.204	1.174.204
	I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076	0	0
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0	0
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	0	0
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	0	0
	II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080	1.174.204	1.174.204
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081	0	0
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082	0	0
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083	1.174.204	1.174.204
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0	0
	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	4.038.103	1.410.136
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0	0
	II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	0	0
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088	0	0
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089	0	0
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0	0
	III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	4.038.103	1.410.136
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	0	0
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	1.286.363	101.544
24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	2.751.740	1.308.592
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	0	0
del 99	Zabilančne obveznosti	096	14.541.221	13.061.638

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Šalamun
Telefonska številka: 02/2201-553

Vodja družbe oz. podjetnika: Mojmir Grmek, univ. dipl. prav.

Kraj in datum: Maribor, 17.3.2008



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

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

AJPES

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

Matična številka: 1306383000
Davčna številka: 13079425
Statusna sprememba: 0

SEDEŽ:
Grajska ulica 7, Maribor

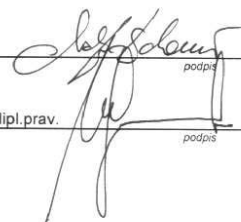
Matična številka pred statusno spremembo: -

**PODATKI IZ IZKAZA BILANČNEGA DOBIČKA / BILANČNE IZGUBE
ZA LETO 2007**

v EUR (brez centov)

Priporočeni konto 1	Postavka 2	Oznaka za AOP 3	Znesek	
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5
del 81	A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	200	48.031	33.594
89	B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA (zmanjšana za pokritje čiste izgube iz kapitalskih rezerv)	201	0	0
del 93	C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK	202	0	0
del 93	Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	203	0	0
del 91	D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	204	0	0
	E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA (206 do 209)	205	0	0
del 92	1. zmanjšanje zakonskih rezerv	206	0	0
del 92	2. zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	207	0	0
del 92	3. zmanjšanje statutarjih rezerv	208	0	0
del 92	4. zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	209	0	0
	F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA (211 do 214)	210	0	0
del 92	1. povečanje zakonskih rezerv	211	0	0
del 92	2. povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	212	0	0
del 92	3. povečanje statutarjih rezerv	213	0	0
del 92	4. povečanje drugih rezerv iz dobička	214	0	0
	G. BILANČNI DOBIČEK (200-201+202-203+205-210)	215	48.031	33.594
	H. BILANČNA IZGUBA (201-200-202+203-205+210)	216	0	0

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Mateja Šalamun



Vodja družbe oz. podjetnika: Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

Kraj in datum: Maribor, 17.3.2008

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

IBD-BI 1 / 1

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

Datum prejema:	
Matična številka:	1306383000
Davčna številka:	13079425
Velikost	
(mikro-1,majhna-2,srednja-3,velika-4):	2
Statusna sprememba:	0

SEDEŽ:
 Grajska ulica 7, Maribor

Matična številka pred statusno spremembo:	-
---	---

TELEFONSKA ŠTEVILKA (osebe, odgovorne za sestavljanje bilance):
 02/2201-553

Pojasnila k izkazom

Pojasnila k izkazom

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. je ustanovila Mestna občina Maribor z Odlokom 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.

Računovodski izkazi so skladni z vsemi zahtevami Slovenskih računovodskih standardov in ne vsebujejo bistvenih napak ali nebistvenih napak, narejenih, da bi se dosegla izbrana predstavitev poslovanja.

Sredstva podjetja so vrednotena po nabavni vrednosti.

Amortizacija opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev je obračunana z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja ter z naslednjimi amortizacijskimi stopnjami:

- zgradbe: 3%
- oprema: 20%
- osebni avtomobili: 10%
- računalniki in računalniška oprema: 50%

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 48.031 eur. Če bi prevrednotila kapital s stopnjo rasti življenjskih potrebščin (5,6%) za leto 2007, bi izkazala čisti dobiček 26.695 eur.

Predlog razporeditve bilančnega dobička:

čisti dobiček poslovnega leta	48.030,73 eur
- razporeditev v druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske javne službe podjetja	48.030,73 eur.

Vodja poslovnega subjekta:

