

**FINANČNA IN VSEBINSKA REALIZACIJA NA
PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA (SM
18) IN GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI
(SM 19) JE RAZVIDNA IZ SAMOSTOJNIH POROČIL
JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA
SKLADA MARIBOR IN JAVNEGA PODJETJA ZA
GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI
MARIBOR, KI STA PRILOGI ZAKLJUČNEGA RAČUNA
PRORAČUNA 2001**

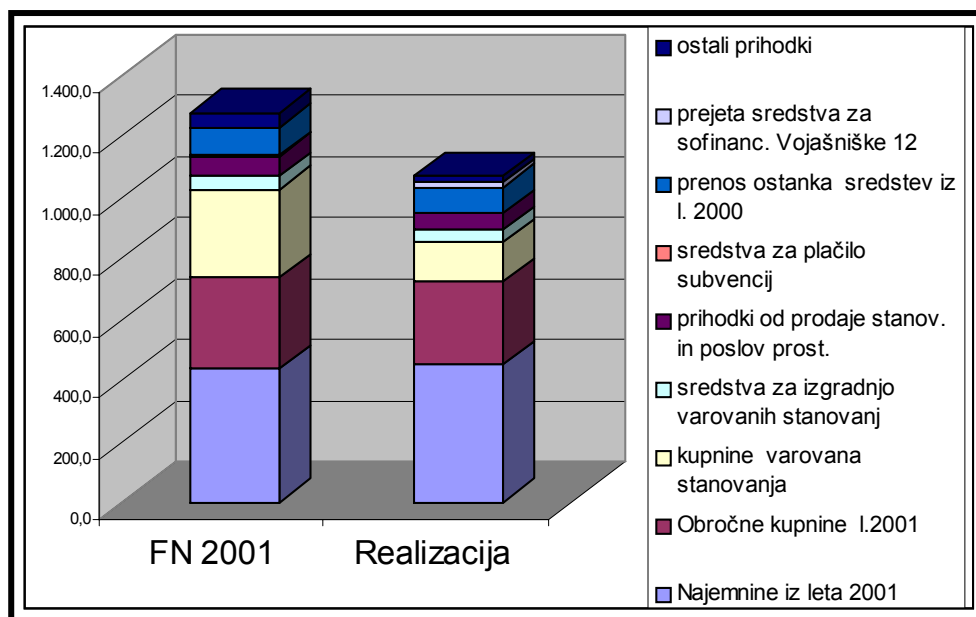
JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

1. PRIHODKI

Struktura prihodkov je razvidna iz spodnje preglednice in grafa:

V MIO SIT	REBALANS FN 2001	REALIZACIJA	INDEKS	STRUKTURA
Najemnine iz leta 2001	440,0	454,5	103,3	35,8
Obročne kupnine I.2001	298,2	271,2	90,9	24,2
kupnine varovana stanovanja**	288,0	126,4	43,9	23,4
sredstva za izgradnjo varovanih stanovanj	43,3	39,9	92,1	3,5
prihodki od prodaje stanovanj in posl. prost.	65,0	54,4	83,7	5,3
sredstva za plačilo subvencij	3,0	1,1	36,7	0,2
prenos ostanka sredstev iz I. 2000	93,2	85,8	92,1	7,6
sofinanciranje Vojašniške 12 -poslovni prostori		15,4		
transferni prihodki MOM	1.230,7	1.048,7	85,2	96,4
Sofinanc.Nepremič. sklada SPIZ-a	15,0			1,2
Prejeta sredst. iz drž. prorač. za Vojašniško 12	8,0	5,0		0,6
ostali prihodki	23,0	17,5	76,1	1,8
SKUPAJ	1.276,7	1.071,2	83,9	100,0

** na račun Mestne občine Maribor je bilo nakazano 179,3 mio SIT, oziroma 62,2% načrtovanih sredstev, za nakup socialnih stanovanj je bilo prenakazano 126,4 mio SIT.



Iz gornjih preglednic je razvidno, da je sklad v preteklem letu ustvaril skupaj 1.071,2 mio SIT prihodkov, kar pomeni nekaj manj kot 84 % realizacijo načrtovanega finančnega načrta za leto 2001.

Najpomembnejši vir za financiranje sklada predstavljajo transferni prihodki Mestne občine Maribor, ki v strukturi prihodkov sklada predstavljajo kar 96,4 % vseh prihodkov. V okviru teh prihodkov so najpomembnejši prihodki iz naslova najemnin in kupnin, ki ob posojilih predstavljajo praktično edini vir za financiranje rednega programa sklada.

Nakup socialnih stanovanj je bil v preteklem letu po sklepih mestnega sveta financiran s kupninami od varovanih stanovanj.

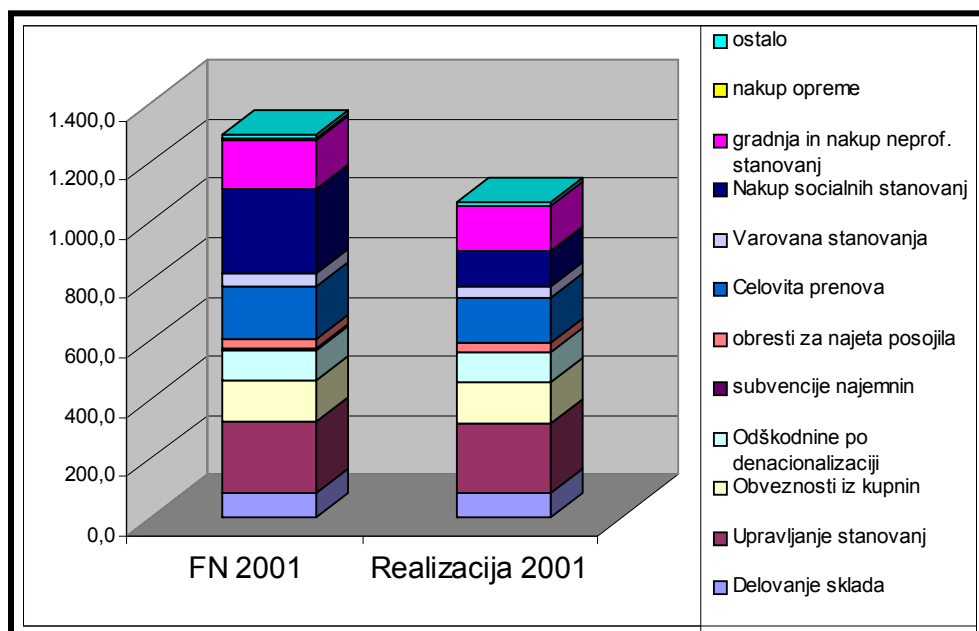
Prihodki iz naslova najemnin in obročnih kupnin za stanovanja prodana po stanovanjskem zakonu so se v preteklem letu v skladu s proračunskimi predpisi in organiziranostjo sklada še zbirali na posebnem računu Mestne občine Maribor. Ti prihodki so se gibali v načrtovanih okvirih. Skupaj je bilo nakazano iz tega naslova na račun Mestne občine 725,7 mio SIT, kar predstavlja 98,3 realizacijo finančnega načrta.

Realizirani prihodki od prodaje varovanih stanovanj v letu 2001, ki so bili nakazani na račun MOM, so znašali 179,3 mio SIT, oziroma 62,2 % načrtovanih. Skupaj je bilo prodanih 16 varovanih stanovanj, ostala stanovanja bodo prodana v letu 2002 in kupnina prav tako namenjena za nakup socialnih stanovanj. Od tega zneska je sklad za nakupe socialnih stanovanj porabil le 126,4 mio SIT, ker na trgu ni bilo na voljo dovolj ustreznih stanovanj. Ta izpad je tudi v največji meri vzrok za približno 16 % nižjo realizacijo načrtovanih prihodkov.

2. ODHODKI

Realizacija odhodkov je razvidna iz spodnje preglednice in grafa:

V MIO SIT	REBALANS FN 2001	REALIZACIJA 2001	INDEKS	STRUKTURA
Delovanje sklada	80,8	79,3	98,1	7,5
Upravljanje stanovanj	244,8	237,8	97,1	22,4
Obveznosti iz kupnin	136,8	136,0	99,4	12,8
Odškodnine po denacionalizaciji	102,0	101,3	99,3	9,5
subvencije najemnin	3,0	1,1	36,7	0,1
obresti za najeta posojila	32,5	32,9	101,2	3,1
Celovita prenova	179,3	154,4	86,1	14,5
Varovana stanovanja	43,3	35,4	81,8	3,3
Nakup socialnih stanovanj	288,0	123,0	42,7	11,6
gradnja in nakup neprof. stanovanj	165,0	150,6	91,3	14,2
nakup opreme	4,1	2,5	61,0	0,2
ostalo	10,0	8,7	87,0	0,8
SKUPAJ	1.289,6	1.063,0	82,4	100,0



2.1. REDNI PROGRAM

2.1.1. Stroški strokovne službe

V strokovnih službah sklada je zaposlenih 14 delavcev. Za delovanje službe je bilo s finančnim načrtom predvideno 80,8 mio SIT. Stroški so se v preteklem letu v glavnem gibali po predvidevanjih, tako, da je bilo porabljeno v preteklem letu skupaj 81,8 mio SIT, ali 96 % načrtovanih sredstev.

2.1.2. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj

▪ Upravljanje stanovanj

Za plačilo pristojbine upravnikom za upravljanje stanovanjskih hiš in stanovanj smo načrtovali 62,2 mio SIT in porabili 59,0 mio SIT, oziroma 95% načrtovanih sredstev.

▪ Tekoče vzdrževanje stanovanj

V skladu s programom vzdrževanja 2000 do 2003 so bili opravljeni številni posegi na področju interventnega in tekočega vzdrževanja. Vrednost opravljenih in v letu 2001 plačanih del znaša 132,5 mio sit, kar predstavlja 94 % načrtovanih sredstev. Podrobnejši opis vzdrževalnih del je priložen letnemu poročilu .

▪ Zavarovanje stanovanj

Za plačilo zavarovalnih premij smo v letu 2001 porabili 12,9 mio SIT, oziroma 12% več ,kot smo načrtovali . Vzrok zato je zvišanje zavarovalnih premij.

▪ Obročno vodenje kupnin

V preteklih letih je bilo v skladu s 117. členom Stanovanjskega zakona prodano prejšnjim najemnikom skupaj 2618 stanovanj na obročno odplačilo. Za vodenje obročnega odplačila,

izterjavo kupnin in sklepanje aneksov, je bila sklenjena pogodba s Staninvestom. V skladu z določili te pogodbe smo v preteklem letu porabili 15,5 mio SIT, oziroma 93 % načrtovanih sredstev.

2.1.3. Zakonske obveznosti v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad Republike Slovenije in za Slovensko odškodninsko družbo smo načrtovali 136,8 in porabili 136, 0 mio SIT.

2.1.4. Plačilo odškodnin v zvezi z denacionalizacijskimi postopki po 125. čl. Stanovanjskega sklada

V preteklem letu smo s finančnim načrtom za izplačilo odškodnin predvideli 66,3 mio SIT, zaradi močnega porasta zahtevkov za izplačila po pravnomočnih odločbah Ministrstva za okolje in prostor , smo z rebalansom zagotovili še dodatnih 35,7 mio SIT , kar vse skupaj ni zadostovalo za rešitev vseh zahtevkov. V preteklem letu smo tako porabili vsa razpoložljiva sredstva, del pravnomočnih zahtevkov v višini cca 10 mio SIT pa prenesli v letošnjo leto.

Pri tem je potrebno poudariti, da je zakonodajalec z določbami 125 člena prenesel na občine samo obveznosti za izplačila, ne da bi za to izplačevalcu zagotovil ustrezne vire. Vsa izplačila za te namene gredo v breme rednih sredstev in s tem zmanjšujejo razpoložljiva sredstva za stanovanjsko izgradnjo.

2.1.5. Ostali odhodki

Za te namene je bilo v preteklem letu porabljen 41,7 mio SIT, oziroma 98 % načrtovanih sredstev. Od tega odpade največji del - 32,9 mio SIT na plačilo obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS.

2.2. PRIPRAVA PROGRAMOV IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE

Za pripravo programov in tehnične dokumentacije smo v preteklem letu porabili 14,1 mio Sit , od tega 12 mio SIT za program prenove mestnega jedra in 2 mio SIT za pripravo razpisne in tehnične dokumentacije za izgradnjo stanovanjske soseske na Poljanah.

2.3. INVESTICIJE

2.3.1. Program prenove stanovanj in stanovanjskih hiš

V preteklem letu smo načrtovali za prenovo stanovanjskih hiš 162, 3 mio SIT, realizirali pa 140,4 mio SIT, oziroma 86 % razpoložljivih sredstev. Največji del smo porabili za prenovo hiš na Aškerčevi 5 in Vojašniški 12. Prenovitvena dela in ureditev okolja so v sklepni fazi in bodo končana predvidoma do marca letos, ko bosta obe enoti pripravljene za vselitev.

2.3.2. Izgradnja varovanih stanovanj

Konec leta 2000 smo končali z izgradnjo prvega objekta z 32 varovanimi stanovanji in pričeli s pripravami za izgradnjo 2. stolpiča , ki ga bomo gradili v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom SPIZ-a. V preteklem letu smo za plačilo zadnje situacije in ureditev okolja za 1. objekt in za pripravo tehnične dokumentacije za kompleks skupaj porabili 35,4 mio SIT, oziroma 82% načrtovanih sredstev.

2.3.3. Nakup socialnih stanovanj

Za vse stroške v zvezi z nakupom stanovanj za socialne upravičence smo načrtovali 288 mio SIT , porabili pa 123 mio SIT, oziroma samo 43% načrtovanih sredstev. Vzrok za tako nizko realizacijo je dejstvo, da smo v preteklem letu prodali le 16 varovanih stanovanj v višini 203 mio SIT, od tega je bilo plačanih v letu 2001 179,3 mio SIT. Kupnine za ta stanovanja so namreč v preteklem letu predstavljale edini vir za nakup socialnih stanovanj. Večino stanovanj smo prodali v zadnjih mesecih preteklega leta. V tako kratkem času nam ni uspelo na trgu najti dovolj ustreznih stanovanj za socialne upravičence in smo zato lahko kupili le 15 stanovanj .

2.4. Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj

Za izgradnjo in nakup nepridobitnih stanovanj smo z rebalansom finančnega načrta predvideli 165mio SIT, porabili pa 150,6 mio SIT, oziroma 91% načrtovanih sredstev.

Za nakup nadomestnih stanovanj smo porabili vsa načrtovana sredstva .

Konec leta 2000 smo končali z izgradnjo bloka s 24 neprofitnimi stanovanj na Dobravski ulici na Teznem. V preteklem letu pa smo plačali še zadnjo situacijo in ureditev okolja ter poravnali še stroške za razna soglasja in priključnine in zato porabili 35 mio SIT.

Lansko leto smo začeli z izgradnjo bloka z 21 neprofitnimi stanovanji v Pristanu ob Ribiški ulici z investicijsko vrednostjo 270 mio SIT. Izgradnja del poteka v skladu s terminskim načrtom . Zaradi kasnejšega začetka gradbenih del smo v letu 2001 smo porabili 73,6 mio SIT, oziroma 82 % načrtovanih sredstev.

3. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2001

Naziv postavke, konta in podkonta 1.	realizacija 2000 2.	Plan leto 2001 3.	Rebalans 2001 maj 4.	realizacija 2001 5.	Indeks 5:3 6.	Indeks 5:4 7.
APRIHODKI						
I. SKUPAJ PRIHODKI	935.661.020	1.343.745.000	1.276.745.000	1.071.220.919	80	84
NEDAVČNI PRIHODKI	13.600.606	23.019.000	23.019.000	16.292.231	71	71
UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	12.966.606	23.019.000	23.019.000	16.292.231	71	71
PRIHODKI OD OBRESTI	11.977.006	13.012.000	13.012.000	11.500.502	88	88
PRIHODKI OD PREMOŽENJA	989.600	10.007.000	10.007.000	4.791.729	48	48
PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	634.000			1.231.092		
TRANSFERNI PRIHODKI	922.060.134	1.320.726.000	1.253.726.000	1.053.697.596	80	84
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	922.060.134	1.230.726.000	1.230.726.000	1.048.679.547	85	85
PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNOV LOKALNIH SKUPNOSTI	922.060.134	1.230.726.000	1.230.726.000	1.048.679.547	85	85
Tekoče najemnine	308.704.411	440.000.000	440.000.000	454.560.966	103	103
Obročne kupnine	252.576.336	298.174.000	298.174.000	271.112.891	91	91
Kupnine za prodana varovana stanovanja		288.000.000	288.000.000	126.417.505	44	44
sredstva za izgradnjo varovanih in socialnih stanovanj	360.779.387	43.352.000	43.352.000	39.846.919	92	92
prihodki od prodaje stanovanj in kletnih prostorov		65.000.000	65.000.000	54.422.878	84	84
Sredstva za izplačilo subvencij		3.000.000	3.000.000	1.100.000	37	37
Prejeta sredstva za prenovo Vojašniške 12-posl. prostori				15.368.718		
Neporabljene kupnine iz leta 2000		93.200.000	93.200.000	85.849.670	92	92
PREJETA SREDSTVA IZ DRUGIH JAVNIH SKLADOV LOKALNIH SKUPNOSTI	0	90.000.000	15.000.000			
Prejeta sredstva iz stanovanjskega sklada SPIZ za investicije		90.000.000	15.000.000			
PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA			8.000.000	5.018.049		63
Sofinanciranje ministrstva za kulturo za prenovo Vojašniške 12			8.000.000	5.018.049		63
B. ODHODKI						
Redni programi	382.980.710	567.683.296	614.073.464	599.666.297	106	98
I. DELOVANJE SKLADA	80.275.168	84.958.566	84.958.566	81.831.233	96	96
STROŠKI STROKOVNE SLUŽBE IN ORGANOV SKLADA	80.275.168	84.958.566	84.958.566	81.831.233	96	96
STROŠKI STROKOVNE SLUŽBE	78.660.737	83.256.849	83.256.849	80.750.800	97	97
PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	58.351.638	60.934.476	60.934.476	61.395.209	101	101
IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	17.308.927	18.174.373	18.174.373	16.875.968	93	93
STROŠKI DELOVANJA ORGANOV SKLADA	1.614.431	1.701.717	1.701.717	1.080.432	63	63
INVESTICIJE	3.000.172	4.148.000	4.148.000	2.479.624	60	60
UPRAVLJANJE STANOVANJ	157.139.265	229.824.000	244.824.000	237.751.390	103	97
Nadomestilo za upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš	47.874.239	62.232.000	62.232.000	59.031.018	95	95
Tekoče vzdrževanje stanovanj	83.864.512	129.500.000	141.000.000	132.528.875	102	94
Zavarovanje stanovanj	10.500.241	11.500.000	11.500.000	12.936.161	112	112
Ostali stroški	0	10.000.000	13.500.000	17.760.854	178	132
Obročno vodenje kupnin	14.900.273	16.592.000	16.592.000	15.494.482	93	93
OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN	81.565.871	129.064.800	136.790.898	136.021.735	105	99
ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI	27.892.000	66.335.930	102.000.000	101.307.314	153	99
SUBVENCIJE NAJEMNIN	0	15.000.000	3.000.000	1.100.000	7	37
OSTALI ODHODKI	36.108.406	42.500.000	42.500.000	41.654.625	98	98
Odplačila posojil stanovanjskem u skladu RS-obresti	29.442.454	32.500.000	32.500.000	32.925.908	101	101
Ostali odhodki	6.665.952	10.000.000	10.000.000	8.728.717	87	87
POSEBNI PROGRAMI	55.692.490	164.300.000	179.300.000	154.420.924	94	86
Priprava programov in tehnične dokumentacije	0	15.000.000	17.000.000	14.052.333	94	83

Naziv postavke, konta in podkonta 1.	realizacija 2000 2.	Plan leto 2001 3.	Rebalans 2001 maj 4.	realizacija 2001 5.	Indeks 5:3 6.	Indeks 5:4 7.
program prenove mestnega jedra			12.000.000	12.000.000		100
Priprava tehn. dokum. za izgradnjo soc. in neprof. stanovanj		15.000.000	5.000.000	2.052.333	14	41
Program celovite prenove neprofitnih stanovanj	55.692.490	149.300.000	162.300.000	140.368.591	94	86
Prenova Stanovanjske hiše v Aškerčevi 5		75.000.000	75.000.000	62.655.810	84	84
Prenova stanovanjsko poslovnega objekta Vojašniška ulica 12		51.000.000	67.000.000	65.464.102	128	98
Prenova stanovanjsko poslovnega objekta Slovenska 16-18		13.000.000				
ostala prenova	55.692.490	10.300.000	20.300.000	12.248.679	119	60
INVESTICIJE-DEJAVNOSTI	624.763.800	759.200.000	496.272.827	308.961.042	41	62
NAKUP IN GRADNJA SOCIALNIH IN VAROVANIH STANOVANJ	360.780.795	483.000.000	331.273.902	158.363.532	33	48
izgradnja 1. stolpiča varovanih stanovanj	360.780.795	15.000.000	18.273.902	27.020.089	180	148
izgradnja 2. stolpiča varovanih stanovanj		180.000.000	25.000.000	8.343.827	5	33
nakup socialnih stanovanj		288.000.000	288.000.000	118.496.612	41	41
ostali stroški v zvezi s social. stanovanji				4.503.004		
NAKUP IN GRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ	263.983.005	276.200.000	164.998.925	150.597.510	55	91
Nakup stanovanj na trgu	7.651.701	25.000.000	40.000.000	40.846.782	163	102
Izgradnja 24 neprofitnih stanovanj na Tezmem	246.537.138	29.200.000	34.998.925	35.681.785	122	102
Izgradnja 21 neprofitnih stanovanj v Pristanu ob Ribiški ulici	1.994.364	212.000.000	90.000.000	73.567.606	35	82
Izgradnja 2. stolpiča neprofitnih stanovanj v Pristanu ob Ribiški ulici		10.000.000		501.337		
ostalo	7.799.802					
II.SKUPAJ ODHODKI	1.063.437.000	1.491.183.296	1.289.646.291	1.063.048.263	71	82
III.Proračunski presežek -primanjkljaj (PRIHODKI -ODHODKI)	-127.775.980	-147.438.296	-12.901.291	8.172.656		
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
IV.PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	23.479.000	25.000.000	25.000.000	28.176.248	113	113
Prejeta vračila danih posojil	23.479.000	25.000.000	25.000.000	28.176.248	113	113
V. DANA POSOJILA	19.737.000	0	0			
Dana posojila	19.737.000					
VI. Prejeta minus dana posojila (IV-V)	3.742.000	25.000.000	25.000.000	28.176.248	113	113
VII. Skupni presežek (primanjkljaj) (I+IV)-(II+V)	-124.033.980	-122.438.296	12.098.709	36.348.904		300
C. RAČUN FINANCIRANJA						
VIII. ZADOLŽEVANJE	126.581.000	106.645.000	45.000.000	20.287.671	19	45
Najeti krediti	126.581.000	106.645.000	45.000.000	20.287.671	19	45
IX. ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	34.865.376	41.500.000	41.500.000	41.511.254	100	100
Odplačilo posojil Stanovanjskega sklada RS	34.865.376	41.500.000	41.500.000	41.511.254	100	100
X. Neto zadolževanje (VIII-IX)	91.715.624	65.145.000	3.500.000	-21.223.583		
XI. Povečanje zmanjšanje sredstev (III+VI+X)	-32.318.356	-57.293.296	15.598.709	15.125.321		
XII. Stanje sredstev na računu konec preteklega leta	87.506.502	59.492.126	59.492.126	59.492.126		100
XIII. Stanje sredstev na računu konec tekočega leta	59.492.126	2.198.830	75.090.835	74.617.448		

1. PREDSTAVITEV PODJETJA

FIRMA: **Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.**

SEDEŽ: **Maribor, Grajska ulica 7**

USTANOVITELJ: **Mestna občina Maribor**

LASTNIK: **Mestna občina Maribor**

MATIČNA ŠTEVILKA: **1306383**

DAVČNA ŠTEVILKA: **13079425**

ŠIFRA DEJAVNOSTI: **70120**

ŽIRO RAČUN: **51800-601-115639**

*ŠTEVILO ZAPOSLENIH
NA KONCU OBDOBJA:* **14**

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o je ustanovila Mestna občina Maribor na podlagi 9. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.list RS 44/97), 3. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Ur.list RS 32/93), 4. člena Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV št. 18/95) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95).

Odlok o ustanovitvi je bil sprejet na 39. seji Mestnega sveta dne 22. decembra 1997 (MUV št. 31/97).

Prva sprememba Odloka o ustanovitvi je bila sprejeta na 46. seji Mestnega sveta dne 22. junija 1998 (MUV št. 13/98) in druga sprememba Odloka na 28. seji Mestnega sveta dne 23. aprila 2001 (MUV št. 13/01).

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o. Maribor je pričelo s poslovanjem preko lastnega žiro računa 01.01.1999.

2. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA PRIHODKOV IN ODHODKOV

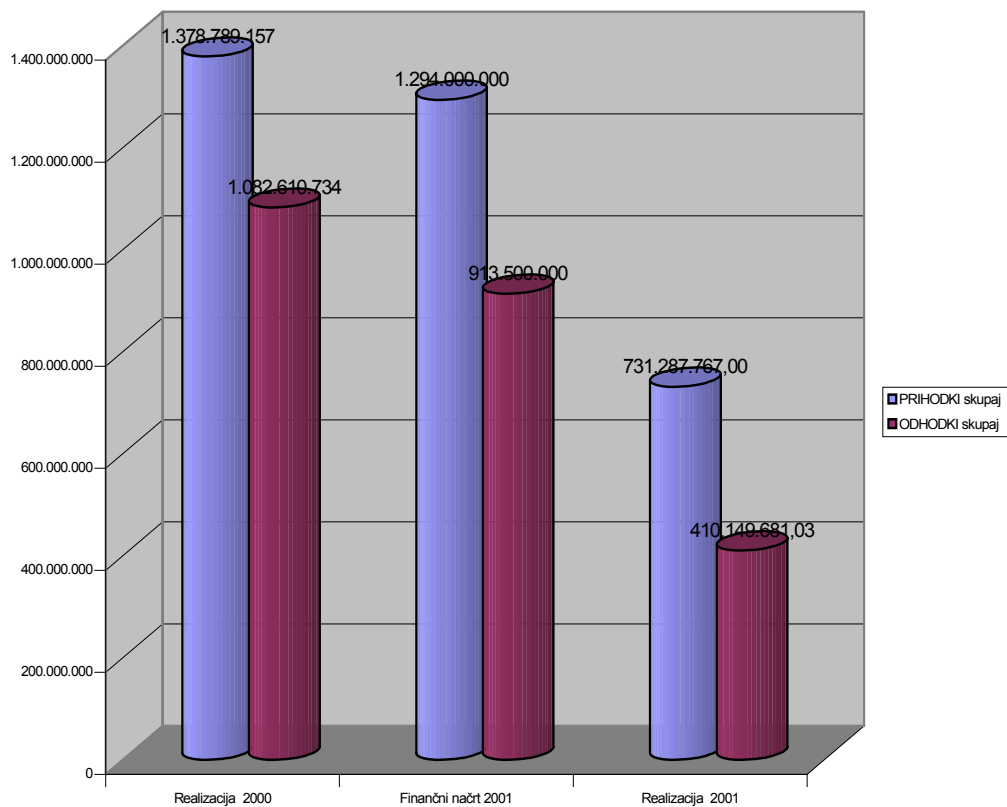
Konto pr. Post.	APP	šifra vira	Namen	Realizacija 2000	Finančni načrt 2001	Rebalans finančnega načrta 2001	Realizacija 2001	indeks 9:7	indeks 9:8
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PRIHODKI									
PRIHODKI skupaj				1.378.789.157	1.294.000.000	1.280.549.600	731.287.767,00	56,51%	57,11%
7141		71	Komunalni prispevek	165.002.135	160.000.000	116.000.000	162.056.628,00	101,29%	139,70%
7221		70	Kupnine – prodaja stav. zemljišč	160.579.006	350.000.000	350.000.000	282.265.023,00	80,65%	80,65%
7047			Odškodnine za izkopane rude		1.500.000				
7103		72	Najemnine	13.208.416	5.000.000	11.500.000	11.916.516,00	238,33%	103,62%
7221		70	Kupnine – Interspar	1.039.999.600	350.000.000	350.000.000	#	222,3%	222,3%
			Kupnine – Interspar prenos		287.500.000	275.049.600	275.049.600,00	95,67%	100,00%
7221		70	Prihodki od prod.stavbn. zemlj.-Pristan		140.000.000	178.000.000	#	170,0%	133,7%
ODHODKI									
ODHODKI skupaj				1.082.610.734	913.500.000	896.049.600	410.149.681,03	44,90%	45,77%
8610			Stroški strokovnih služb	86.700.000	154.000.000	160.000.000	159.007.004,00	103,25%	99,38%
	00		Delo strokovnih služb		86.700.000	101.200.000	88.848.171,78	102,48%	87,79%
	01		Izdelava registra zemljišč		8.500.000				
	02		Stroški pobiranja NUSZ		58.800.000	58.800.000	70.158.832,22	119,32%	119,32%
1632	00		Ureditev območja C4 - Center Drava	757.051.822	287.500.000	275.049.600	50.545.170,13	17,58%	18,38%
1636			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	238.858.912	437.000.000	421.000.000	177.542.523,85	40,63%	42,17%
	01		Nakupi zemljišč	172.649.357			148.450.892,40		
	02		Priprava (dokumentacija)	66.209.555			29.091.631,45		
	03		Opremljanje				-		
1636	01		Poravnava nerešenih odškodnin		5.000.000	16.000.000	8.823.383,20	176,47%	55,15%
1637	00		Posodobitev evidenc NUSZ		30.000.000	24.000.000	14.231.599,85	47,44%	59,30%
RAZLIKA				296.178.423	380.500.000	384.500.000	321.138.086	84,40%	83,52%

Opomba: Realizacija finančnih prihodkov ne zajema terjatev za kupnine za prodajo SZ Interspar (778, 1 mio sit) in kupnine za Pristan (238 mio sit) v skupni višini 1.016 mio SIT. Z upoštevanjem teh terjatev znaša indeks realizacije prihodkov 135%.

Tudi pri realizaciji odhodkov niso upoštevane obveznosti, ki se prenesejo v izplačilo v leto 2002.

PRIHODKI IN ODHODKI

(glej opombo zgoraj)



3. OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE FINANČNEGA NAČRTA

Posebnost poslovanja na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v podjetju je v tem, da se finančne transakcije ne odvijajo v celoti preko računa podjetja. Celotni denarni tok prihodkov iz tega področja se usmerja neposredno v proračun. Finančna služba podjetja zato ne razpolaga z izvirnimi podatki o vseh prihodkih, temveč podjetje o tistih prihodkih, ki se vplačujejo v proračun, pridobiva podatke iz pomožnih evidenc, posredovanih iz Oddelka za finance Mestne občine Maribor.

V finančnem načrtu izkazani podatki o realizaciji proračunskih prihodkov so povzeti iz omenjenih evidenc, razen podatkov o realizaciji prihodkov od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Teh ne izkazujemo, ker ne predstavljajo vira za pokrivanje stroškov gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

3.1. PRIHODKI

Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ustvarja pomembne proračunske prihodke.

Prihodki se ustvarjajo iz naslova uporabe stavbnih zemljišč (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, oddaja v začasni najem oz. zakup), s prodajo premoženja (prodaja stavbnih zemljišč, obračunavanje komunalnega prispevka za zatečeno komunalno opremljenost stavbnih zemljišč) in druga sredstva (prispevke investitorjev za investicije v urejanje stavbnih zemljišč C-4 idr.)

Celotni prihodki so bili v rebalansu proračuna načrtovani v višini 1.235 mrd sit (brez NUSZ). Znižanje obsega načrtovanih prihodkov (leta 2000 1.691,8 mio sit) gre na račun zaključene prve faze komunalnega opremljanja Centralne cone C4 v drugi polovici leta 2000.

Podjetje v zvezi s pridobivanjem prihodkov iz naslova gospodarjenja pretežno deluje samostojno, na področju pridobivanja NUSZ pa strokovno sodeluje z ostalimi službami in z izpostavo Davčnega urada v Mariboru.

3.1.1. Prihodki od NUSZ

V letu 2001 je prešlo v delovno pristojnost podjetja zbiranje podatkov potrebnih za odmero NUSZ, ki jo izvaja Davčna uprava, Izpostava Maribor. Na podjetje so se prenesle tudi naloge izterjave in razčiščevanja evidentiranih terjatev iz naslova NUSZ, nastalih do leta 1998, ki so se doslej izvajale v Komunalni direkciji MOM. S koncentracijo aktivnosti na enem mestu se vzpostavljajo pogoji za učinkovitejše zajemanje teh virov.

Prihodki od NUSZ po rebalansu so bili predvideni v višini 1.991 mio in realizirani 2.789,1 mio sit:

Planirani prihodki 1.991 mio sit:

- pravne osebe 1.610 mio sit

- fizične osebe 350 mio sit
- zamudne obresti 31 mio sit

in realizirani: 2.789.1 mio sit:

- pravne osebe 2.346,2 mio sit
- fizične osebe 347,4 mio sit
- zamudne obresti 95,5 mio sit

V finančnem načrtu niso izkazani podatki o starih terjatvah v znesku 1.227 mio sit, kar je predmet posebnih evidenc - bilance stanja dolžnikov. JP GSZ je po nalogu Odbora za finance pripravilo predlog programa za izterjavo starih terjatev. Neodvisno od tega smo v letu 2001 saldirali 24 dolžnikov v znesku 31,9 mio sit, tako da je trenutno 144 dolžnikov, od katerih jih je 54 že v stečajnem postopku. Aktivnosti na tem programu se odvijajo v okviru razpoložljivih kadrovskih in finančnih možnosti v JP GSZ.

3.1.2 Prihodki od prodaje zemljišč

Prihodki od prodaje premoženja so bili v letu 2001 načrtovani od

- prodaja zemljišča v C-4, 350 mio sit
- ostanek kupnine »Interspar« 275 mio sit (prenos neporabljenih sredstev)
- prodaje v ostalih območjih 350 mio sit
- prodaje v S-8Š-8 Pristan 178 mio sit

Skupaj 1.153 mio sit.

Ad a) V proračunu za leto 2001 so bili načrtovani prihodki v višini 350 mio sit iz naslova prodaje komunalno urejenega zemljišča za gradnjo objekta poslovno-trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča C-4 Europark Maribor. Zemljišče je bilo v mesecu decembru prodano za 760,4 mio sit. Prihodki od prodaje zemljišča presegajo načrtovane (indeks 218).

Ad b) Kupnina »Interspar« predstavlja neporabljen namenska sredstva investitorja, namenjena za izpolnitev pogodbenih obveznosti Mestne občine do »Imorenta« v zvezi z urejanjem zemljišča.

Ad c) Prihodki od prodaje na ostalih lokacijah so bili realizirani v višini 282,2 mio sit, kar predstavlja 80,65 %. V strukturi realiziranih prihodkov je 60% prilivov po sklenjenih pogodbah iz leta 2000, obenem pa bo del prilivov po sklenjenih pogodbah iz leta 2001 realiziran v proračunu za leto 2002.

Ad d) Prihodki od prodaje zemljišča v Pristanu (S-8, Š-8) so namenjeni za pokrivanje finančne konstrukcije izgradnje olimpijskega bazena. V decembru je bila sklenjena predpogodba za 238 mio sit. Realizacija končne pogodbe je povezana s predhodno uskladitvijo zemljiških podatkov po izvedenih delitvah parcel.

3.1.3 Prihodki od komunalnega prispevka

Ta sredstva so do leta 2001 predstavljala sistemski vir namenjen za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, predvsem za obnavljanje zemljišč, ki jih je občina dodelila drugim investitorjem brezplačno ali pod ugodnejšimi pogoji ali pa za dokup dražjih zemljišč.

V letu 2001 se je za gospodarjenje s SZ namenilo le še 55 mio sit. Uporabljeni so bili za odkupe SZ v S-8 Š-8 Pristan, razlika pa se je preusmerila v Komunalno direkcijo, kamor so se prenesle tudi obveznosti za potrebe opremljanja stavbnih zemljišč – izgradnjo infrastrukture.

Z rebalansom proračunskih prihodkov za leto 2001 je bil prvotni plan 160 mio sit znižan na 116 mio sit. Zaradi pričetka investicije v poslovne prostore v C1 znaša realizacija teh prihodkov 162,06 mio sit in je za 39,7 % višja od načrtovane.

3.1.4 Prihodki od najemnin in zakupnin

Prihodkih iz naslova najemnin za nezazidana stavbna zemljišča so bili po rebalansu načrtovani v višini 11.5 mio sit in realizirani v višini 11.9 mio sit, kar je v skladu z načrtovanim.

3.2. ODHODKI

Načrtovana sredstva za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v okviru proračunskega razdelka 1901- so po rebalansu proračuna za leto 2001 znašala skupaj 896 mio sit. V obseg gospodarjenja sodijo tudi naloge v zvezi z NUSZ.

Planirana sredstva so bila razdeljena v 5 sklopov:

1. Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči
2. Poravnava nerešenih odškodnin
3. Ureditev območja C4 Center Drava
4. Posodobitev evidenc NUSZ
5. Delo strokovnih služb

3.2.1. Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (p.p. 1636 00)

Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči zajema sredstva, namenjena za nadomeščanje prodanih stavbnih zemljišč (obnavljanje prodanega premoženja) in sredstva za pripravljala dela vezana na urejanje in opremljanje stavbnih zemljišč (dokumentacijo, preselitve, rušitve idr.) ter sredstva za poravnava starih odškodnin.

APP	PORABA 2001	PRENOS OBVEZNOSTI 2001 V LETO 2002
1636 00	177.542.523,85	43.511.925,63

Po rebalansu proračuna za leto 2001 je bilo za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči načrtovanih 421 mio sit, porabljenih pa je bilo 177,5 mio sit.

V letu 2001 je bilo za nakupe nadomestnih zemljišč sklenjenih za 187,7 mio sit pogodb. Od tega je bilo v letu 2001 iz proračuna nakazanih 148,5 mio sit. Razlika 39,2 mio sit predstavlja prenesene obveznosti in bo izkazana v proračunski porabi za leto 2002.

Za pripravljala dela je bilo v letu 2001 porabljenih 29,1 mio sit, od tega 6,9 mio sit za obveznosti iz leta 2000 in 22,5 mio sit za tekoče obveznosti. Razlika 4,3 mio sit do višine celotne porabe sredstev za ta namen v letu 2001 bo poravnana iz proračunskih sredstev za leto 2002.

Nizka realizacija je pogojena z več razlogi. Ni primerne in tržno zanimive ponudbe oz. so ponudbene cene trenutno zelo visoke. Odločitev o nakupu 5,2 ha ob Zagrebški za 535 mio sit na predlog projektnega sveta za TAM ni bila verificirana, ker ni bilo možno izkazati ekonomske upravičenosti in ker se je ponudnik odločil za drugega kupca, ki je ponudil višjo ceno. Alternativni nakupi, ki so bili izvedeni v decembru, se ne knjižijo v letu 2001, temveč šele v naslednjem letu.

Opozoriti je treba, da sam finančni izkaz ne pomeni nujno slabe realizacije.

Ker so bili kljub nadpovprečno realizirani pogodbeni prodaji finančni prilivi realizirani v manjšem obsegu (282 mio sit), bi višja realizacija planiranih odhodkov destabilizirala bilanco (likvidnost) oziroma prekoračila realizirane prilive iz tega naslova.

Nepremičnine so nelikvidno premoženje. Obratni ciklusi pri prometu z nepremičninami so dolgoročni. V obdobjih, ko cene naraščajo, je smiselno premoženje prodajati in sredstva usmerjati v donosnejše varne naložbe. Po tem ciklusu, ko ponudbene cene padejo, pa je potrebno s tem kapitalom intenzivno dokupiti nova zemljišča.

Edini pogoj je varno nalaganje kapitalskih prihodkov (premoženja), doseženega s prodajo stvarnega premoženja.

3.2.2. Poravnava nerešenih odškodnin (p.p. 1636 01)

APP	PORABA 2001	PRENOS OBVEZNOSTI 2001 V LETO 2002
1636 01	8.823.383,20	9.700.000,00

Za poravnavo nerešenih odškodnin je bilo po rebalansu načrtovanih 16 mio sit. Skupna poraba teh sredstev znaša 8,8 mio sit. Od tega je podjetje v letu 2001 poravnalo za 4,1 mio sit odškodnin, del obremenitve (za sodno izvršbo v višini 4,7 mio sit) pa je bil opravljen mimo odredbe podjetja neposredno s strani Mestne uprave.

Iz naslova nerešenih odškodnin je za leto 2002 v podjetju še evidentiranih zahtevkov za 9,7 mio sit, za kar bo potrebno zagotoviti proračunska sredstva z rebalansom letošnjega proračuna.

3.2.3. Center Drava (p.p. 1632 00)

APP	PORABA 2001	PRENOS OBVEZNOSTI 2001 V LETO 2002
1632 00	50.545.170,13	224.504.429,87

Ureditveno območje C 4 – Center Drava

Celotna investicija se izvaja že od leta 1997. S predajo objekta Europark v uporabo avgusta leta 2000 je bila zaključena tudi prva faza komunalnega opremljanja tega kompleksa, razen izgradnje ceste ABC (navezava na Nasipno cesto).

Vir sredstev za leto 2001 predstavljajo prenesena neporabljen namenska sredstva kupnine investitorja »Imorent« iz prejšnjih let, namenjena za izpolnitev pogodbenih obveznosti Mestne občine Maribor do investitorja v zvezi z urejanjem zemljišča.

V letu 2000 so bile končane vse pogodbene obveznosti iz 1. faze, razen obveznosti do investitorja v zvezi z izgradnjo ceste »ABC«, ki jo je potrebno realizirati do konca leta 2003. Za ta namen je ob upoštevanju porabe v letu 2001 iz naslova »Kupnine Interspar« še na razpolago 224,5 mio sit .

Ostanek kupnine po zaključnem računu proračuna za leto 2000 je znašal 287,5 mio sit, oziroma po rebalansu 275 mio sit. Izkazani odhodki v letu 2001 v višini 50,5 mio sit predstavljajo plačila pogodbenih obveznosti za zaključna dela na 1. fazi, opravljena v letu 2000.

V letu 2000 so bile končane vse pogodbene obveznosti iz 1. faze, razen obveznosti do investitorja v zvezi z izgradnjo ceste »ABC«, ki jo je potrebno realizirati do konca leta 2003. Za ta namen je ob upoštevanju porabe v letu 2001 iz naslova Kupnine »Interspar« še na razpolago 224,5 mio sit .

3.2.4. Posodobitev evidenc NUSZ (p.p. 1637 00)

APP	PORABA 2001	PRENOS OBVEZNOSTI 2001 V LETO 2002
1637 00	14.231.599,85	10.853.430,00

Javno podjetje je v letu 2001 prevzelo aktivnosti posodobitve evidenc NUSZ od Geografsko informacijskega centra Mestne občine, kar obsega izgradnjo računalniškega informacijskega sistema (programska oprema), ažurne baze zavezancev, ter spletnih (internetnih) informacijskih servisov za potrebe NUSZ. V letu 2001 je bilo iz proračuna nakazanih 14,2 mio sit ali 59,3% planiranih sredstev. Skupni znesek obveznosti po sklenjenih pogodbah v letu 2001 znaša 25,1 mio sit.

3.2.5. Delo strokovnih služb JP GSZ (p.p. 8610)

Ocena vrednosti izvajanja programa javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči je zajeta v proračunski postavki 8610.

Po rebalansu proračuna za leto 2001 je bilo na proračunski postavki 8610 predvidenih 160 mio sit za naslednje namene:

- APP 8610 00 Sredstva za delo strokovnih služb v višini 101,2 mio sit,
- APP 8610 02 Sredstva za stroške pobiranja NUSZ v višini 58,8 mio sit.

Način financiranja nalog na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči je različen za različne izvajalce. Medtem ko strokovne službe podjetja dobivajo dotacije na podlagi tekočih poslovnih stroškov, se drugi izvajalci financirajo normalno s fakturiranjem storitev.

Ker med naročnikom in izvajalcem ni bil dosežen temeljni sporazum in sklenjena pogodba o financiranju, je financiranje storitev JP GSZ potekalo enako kot za neposredne proračunske uporabnike (namesto podjetniškega mezdnega odnosa).

APP - 8610 00 Stroški strokovnih služb, plan 101,2 mio sit

APP	PORABA 2001	PRENOS OBVEZNOSTI V LETO 2002
8610 00	88.848.171,78	10.975.676,54

Primerjalni podatki o porabi proračunskih sredstev v letu 2000 (znašala je 86,7 mio sit) in porabi sredstev za leto 2001, ki skupaj s prenesenimi obveznostmi, (88,8 mio + 11,0 mio sit) znaša 99,8 mio sit oziroma 98,2 % plana, kažejo 15,1% porast porabe v letu 2001:

VSEBINA	PORABA 2000	PORABA 2001	INDEKS
Prenesene obveznosti 1999	7.571.320,89	0.00	
Prenesene obveznosti 2000		0.00	
Stroški dela	53.530.379,10	61.633.905,87	115.14
Materialni stroški	12.212.884,71	21.706.346,16	177.73
Nabava delovnih sredstev	13.385.415,30	16.483.596,19	123.15
SKUPAJ PORABA	86.700.000,00	99.823.848,32	115.14

Primerjava po posameznih vrstah porabe sredstev kaže na nekatera odstopanja, ki jih je potrebno pojasniti:

- Porast stroškov dela (indeks 114,37) gre na račun izvajanja dodatnih nalog, ki jih je podjetje v letu 2001 izvajalo po nalogu MOM. Za potrebe aktivnosti na področju posodobitve evidenc NUSZ je v začetku leta 2001 prišlo do dodatne zaposlitve enega delavca (informatika). Poleg tega so se začele izvajati aktivnosti na programih »Evidenca zemljišč« in »Izterjava NUSZ – terjatve pred 1998«. Za te aktivnosti sta bili dodatno angažirani dve delavki.
- JP GSZ je na podlagi zahtev organov MS pripravil program »Izterjava starih terjatev iz naslova NUSZ« in program »Izdelava evidence nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe bilance stanja« (register stavbnih zemljišč), in jih posredoval v nadaljnjo proceduro Mestni upravi. MU je pristopila k naročilu podobnega programa (Nadgradnja programskega paketa Evidenca zemljišč v lasti MOM). Predvidena

Komentar:

Vir financiranja stroškov strokovnih služb podjetja v letu 2001 so bile prejete dotacije iz proračuna Mestne občine Maribor. Nakazila iz proračuna so se vršila na podlagi dokumentacije o porabi sredstev za plače, za materialne stroške in za nabavo sredstev za delo (osnovna sredstva).

sredstva v višini 8,5 mio sit za Izdelavo registra zemljišč (Izdelava evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe premoženjske bilance) so se z rebalansom prenesla med sredstva za delo strokovnih služb za pokrivanje stroškov za začete aktivnosti na obeh programih.

- c) Pri porabi materialnih stroškov gre za porast 77,6 % glede na leto 2000, ki je nastal zaradi porasta stroškov najemnine za poslovne prostore, ki so v primerjavi z letom 2000 zrastle za 114%.
- d) Dodatno so stroški višji za 80% za strokovno izobraževanje in pridobitev licenc za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika, kar je posledica strokovnega usposabljanja za delo z vedno zahtevnejšo programsko opremo.
- e) Rast stroškov tekočega vzdrževanja računalniške opreme je 12,55 %
- f) Porast sredstev za nabavo delovnih sredstev (investicije) predstavlja realizacijo plana nabave računalniške in programske opreme po potrjenem programu investicij.

APP - 8610 02 Stroški storitev pobiranja NUSZ
plan 58.8 mio sit.

APP	PORABA 2001	PRENOS OBVEZNOSTI 2001 V LETO 2002
8610 02	70.158.832,22	21.543.216,87

DURS ima z MOM sklenjeno pogodbo po kateri za izdajo odločb in za izterjavo prihodkov iz NUSZ na podlagi uredbe zaračunava 3% od realiziranih prilivov.

Skupno je bilo v letu 2001 nakazano v proračun 2.789 mio sit. Storitve pobiranja zato znaša 3% od tega, to je 83.67 mio sit. Glede na realizacijo prihodkov od NUSZ v letu 2001 bi morali za stroške pobiranja zagotoviti za 41,2% več sredstev oziroma dodatnih 32 mio sit.

V letu 2001 je DURS fakturiral 91,7 mio sit. Del 8,6 mio sit predstavlja plačilo za obveznosti prenesene še iz leta 2000, ostanek pa tekoče letne obveznosti.

Poravnano je bilo 70,2 mio sit. Odprto je še 21.5 mio sit.

Zaradi povečane realizacije prihodkov od NUSZ, in ker sredstva za te storitve niso bila rebalansirana, nastaja primanjkljaj v višini 32,8 mio sit (91,6 – 58,8).

Ugotavljamo, da bodo planirana sredstva za storitve DURS za leto 2002 porabljena že ob polletju 2002. Manjkajoča sredstva bo potrebno zagotoviti z rebalansom v tekočem letu.

Ker skupna sredstva na postavki 8610 niso presegala plana, gre razlika poleg obveznosti do Izpostave DURS na račun prenosa neporavnanih obveznosti do JP GSZ.