



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
www.maribor.si, e-pošta: mestna.obcina@maribor.si

GMS – 251

Datum: 28.4.2020

**MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 13. REDNI SEJI MESTNEGA  
SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

**NASLOV GRADIVA:** POROČILO O DELU JAVNEGA PODJETJA ZA  
GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI  
D.O.O. ZA LETO 2019 Z ZAKLJUČNIM RAČUNOM  
IN POROČILO NADZORNEGA SVETA ZA  
POSLOVNO LETO 2019

**GRADIVO PRIPRAVIL:** JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S  
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI d.o.o.

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Mojmir GRMEK, direktor JP GSZ

**PREDLOG SKLEPOV:**

1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Poročilo o delu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. za leto 2019 z zaključnim računom in potrdi sklep Nadzornega sveta o razporeditvi dobička za poslovno leto 2019:
  - Čisti dobiček v višini 6.560,14 EUR se razporedi v druge rezerve za razvoj dejavnosti podjetja.
2. Mestni svet Mestne občine Maribor v skladu z 294. členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico upravi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.
3. Mestni svet Mestne občine Maribor v skladu z 294. členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico Nadzornemu svetu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.



Aleksander Saša Arsenovič,  
župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
KABINET ŽUPANA  
Služba za delovanje mestnega sveta

Datum: 28.4.2020

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 13. REDNI SEJI MESTNEGA**  
**SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>POROČILO O DELU JAVNEGA PODJETJA ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI D.O.O. ZA LETO 2019 Z ZAKLJUČNIM RAČUNOM IN POROČILO NADZORNEGA SVETA ZA POSLOVNO LETO 2019</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	- Poročilo Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. za leto 2019 z zaključnim računom - Poročilo Nadzornega sveta za poslovno leto 2019

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojni organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Železnik (pravna služba) Mateja Šalamun (finančna služba)	JP GSZ d.o.o.	28.4.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Mojmir GRMEK, univ. dipl. prav., direktor	JP GSZ d.o.o.	28.4.2020	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	28.4.2020	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	mag. Nataša Rodošek	<b>Kabinet župana</b>		
Dokument parafiral podžupan:	dr. Samo Peter Medved	<b>Kabinet župana</b>		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	<b>Kabinet župana</b>		



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA



## **GRADIVO ZA SEJO MESTNEGA SVETA**

**Poročilo o delu Javnega podjetja za gospodarjenje s  
stavbnimi zemljišči d.o.o. za leto 2019 z zaključnim  
računom**

**in**

**Poročilo Nadzornega sveta za poslovno leto 2019**



# **POROČILO**

*Javnega podjetja za  
gospodarjenje  
s stavbnimi zemljišči d.o.o.*

*za leto* **2019**

*z zaključnim računom*

## **Kazalo vsebine**

<b>1</b>	<b>POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>REALIZACIJA LETNEGA NAČRTA PRIDOBIVANJA IN RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE MARIBOR ZA LETO 2019 – STAVBNA ZEMLJIŠČA .....</b>	<b>6</b>
2.1	PRIDOBIVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	6
2.2	PREDKUPNA PRAVICA.....	7
2.3	RAZPOLAGANJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI .....	7
2.4	PRENOS ZEMLJIŠČ .....	15
2.5	ODDAJA V NAJEM .....	16
2.6	UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIJ.....	16
2.7	DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA.....	18
<b>3</b>	<b>OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK .....</b>	<b>19</b>
3.1	OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	19
3.2	KOMUNALNI PRISPEVEK.....	23
<b>4</b>	<b>NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>REALIZACIJA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2019 .....</b>	<b>28</b>
6.1	PRIHODKI .....	30
6.2	ODHODKI .....	32
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČNI RAČUN 2019 .....</b>	<b>35</b>
7.1	PRAVNE PODLAGE .....	35
7.2	NADZORNI SVET.....	36
7.3	PREMOŽENJSKO STANJE .....	37
7.4	PRIHODKI IN ODHODKI .....	39
	PODATKI IZ BILANCE STANJA .....	44
	PODATKI IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA .....	48

# 1 Poročilo o vsebinski izvedbi nalog

Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči sodi med pomembne gospodarske dejavnosti v pristojnosti občine, saj zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih stavbnih zemljišč pozitivno vpliva na razvoj mesta.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. (v nadaljevanju JP GSZ) ima naslednja javna pooblastila:

1. sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnih zemljišč,
2. pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence,
3. izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka,
4. izdaja potrdila na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor,
5. uveljavlja zakonito predkupno pravico občine.

V letu 2019 je delo JP GSZ temeljilo na naslednjih zakonskih podlagah:

- Gradbeni zakon (Ur. I. RS, št. 61/17, 72/17),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur. I. RS, št. 61/17),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Ur. I. RS, št. 11/18 in 79/18) (v nadaljevanju ZSPDSLS-1),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. I. 31/18),
- Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ-UPB-2) (Ur. I. RS, št. 19/10, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO in 9/16 – ZGGLRS),
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Ur. I. RS, št. 34/17),
- Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 25/05, 17/06, 28/06 in 11/08),
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v mestni občini Maribor (MUV, št. 28/18),
- Navodila o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/02).

Obseg del in nalog JP GSZ je zelo raznolik. Aktivnosti podjetja v letu 2019 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

- promet s stavbnimi zemljišči, kar pomeni pridobivanje, prodajo in menjavo stavbnih zemljišč v skladu z Načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor, potrjenim s proračunom Mestne občine Maribor za leto 2019 in Programom Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. s finančnim načrtom za leto 2019,
- 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, sprejemanje vlog in izdajanje odločb ter potrdil v zvezi z odmero komunalnega prispevka,
- sodelovanje pri pripravi programov opremljanja ter ocenjevanje stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka,
- urejanje stvarnih služnosti na zemljiščih v občinski lasti za potrebe posameznih upravičencev/investitorjev,
- urejanje vpisov titularja - lastninske pravice v korist imetnice Mestne občine Maribor, kjer je v zemljiški knjigi vpisano javno dobro ali splošna raba,
- reševanje neurejenega lastniškega stanja v zemljiški knjigi,
- sodelovanje v pravnih zadevah, ki potekajo pred sodiščem, v primerih, kjer je tožena/tožeča stranka Mestna občina Maribor,
- pridobivanje in izdelava informacijskih podlag in virov ter evidenc za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

### **Opremljanje in priprava stavbnih zemljišč**

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN), izvedejo in namensko uporabijo.

Priprava stavbnih zemljišč pomeni:

- sodelovanje pri pridobivanju strokovnih podlag (geodetskih, urbanističnih, geoloških in drugih),
- pridobivanje urbanistične, projektne in upravne dokumentacije.

## **Ravnanje s stvarnim premoženjem**

Ravnanje s stvarnim premoženjem je:

- **Pridobivanje** stavbnih zemljišč, ki pomeni vsak prenos lastninske pravice na Mestno občino Maribor in obsega:
  - nakup zemljišč za bodoče gradbene parcele in zemljišč za potrebe gradnje komunalne opreme,
  - nakup zemljišč in objektov, ki so predvideni za rušenje v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti.
- **Razpolaganje** s stavbnimi zemljišči, ki pomeni:
  - prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa prodajo, odsvojitvev na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stavbnih zemljišč v skladu z določili ZSPDSLS-1 in Uredbe.



## 2 Realizacija letnega načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2019 – stavbna zemljišča

### 2.1 Pridobivanje stavbnih zemljišč

JP GSZ je v letu 2019 pridobilo naslednja stavbna zemljišča:

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m <sup>2</sup> ]	Lastniški delež	Pogodbena nakupna vrednost [EUR]
1.	658	Koroška vrata	2054/11	138	1/1	8.832,00
2.	658	Koroška vrata	2054/12	41	1/1	2.624,00
3.	681	Pobrežje	758/4	257	1/1	2.267,11
4.	681	Pobrežje	769/2	19	1/1	167,61
5.	681	Pobrežje	770/1	522	1/1	4.604,79
6.	681	Pobrežje	775/3	494	1/1	4.357,79
7.	681	Pobrežje	776/2	24	1/1	211,71
8.	679	Razvanje	625/1	11557	1/1	670.306,00
9.	680	Tezno	116/6	162	1/1	2.300,00
10.	680	Tezno	201/1	160	1/1	7.925,12
11.	680	Tezno	201/2	136	1/1	6.736,35
12.	680	Tezno	201/3	109	1/1	5.398,99
13.	680	Tezno	2399/13	282	1/1	11.000,00
14.	680	Tezno	2464/2	897	1/1	32.070,00
15.	680	Tezno	2469/2	641	1/1	23.970,00
16.	680	Tezno	2473/1	435	1/1	17.750,00
17.	680	Tezno	2486/3	82	1/1	3.367,20
18.	680	Tezno	2501/8	104	1/1	5.172,80
19.	680	Tezno	2553/2	2752	1/1	101.800,00
20.	680	Tezno	2830/4	1832	1/1	65.000,00
21.	680	Tezno	2834/1	1665	1/1	59.520,00
22.	680	Tezno	2835/2	648	1/1	24.240,00
<b>SKUPAJ</b>						<b>1.059.621,47</b>

Pridobili smo večje zemljišče v Razvanju v vrednosti 670.306 EUR, tako je Mestna občina Maribor lastnica večine zemljišč ob obstoječi in bodoči cesti Ledina na območju katastrskih občin Razvanje in Ob železnici.

## 2.2 Predkupna pravica

Mestna občina Maribor je na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1) (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP, 61/17 – ZUreP-2) sprejela Odlok o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06 in 28/06, 11/08) in v njem določila parcele, za katere lahko občina uveljavlja zakonito predkupno pravico. Navedeni odlok velja tudi po sprejetju Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) (v nadaljevanju ZUreP-2).

Na podlagi ZUreP-2 in Odloka o predkupni pravici mora vsak prodajalec nepremičnine, katera leži v območju zakonite predkupne pravice, pridobiti potrdilo Mestne občine Maribor, ali bo uveljavljala predkupno pravico ali ne.

V letu 2019 je bilo izdanih 65 potrdil oz. izjav o neuveljavljanju predkupne pravice in 2 izjavi o uveljavljanju predkupne pravice. Parcele, za katere je bilo izdano potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice, ležijo na območjih, ki niso strateško zanimiva za odkup in jih Mestna občina Maribor ne potrebuje za realizacijo svojih ciljev oz. so bile ponujene cene zemljišč bistveno previsoke.

JP GSZ je v letu 2019 z uveljavljanjem predkupne pravice pridobilo naslednja stavbna zemljišča:

Zap. št.	Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m <sup>2</sup> ]	Lastniški delež	Pogodbena nakupna vrednost [EUR]
1.	679	Razvanje	560/14	387	1/1	17.815,24
2.	679	Razvanje	604/5	256	1/1	11.784,76
3.	2713	Ob železnici	2885/2	334	1/1	14.669,28
<b>SKUPAJ</b>						<b>44.269,28</b>

## 2.3 Razpolaganje s stavbnimi zemljišči

JP GSZ je na podlagi javnega pooblastila in sprejetega Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2019 v okviru proračuna Mestne občine Maribor za leto 2019 izvajalo prodajo stavbnih zemljišč.

Posamezne prodaje je pred javno objavo na spletnem mestu obravnavala Komisija za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč.

Na spletnem portalu JP GSZ so bile objavljene naslednje javne objave:

- šest javnih dražb, kar je razvidno iz spodnjih tabel:

#### **Javna dražba za oddajo nepremičnine v najem dne 24. 4. 2019**

Za zemljišča iz spodaj zapisane tabele je bila uspešna javna dražba za najem teh zemljišč. Po sklenitvi najemne pogodbe se je najemnik odločil, da bi najeto zemljišče kupil. Na osnovi najemnikove pobude je bila za spodaj zapisana zemljišča izvedena uspešna javna dražba, konec meseca avgusta 2019.

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izklicna mesečna najemnina (EUR)	Mesečna najemnina (EUR)	Najem
1270/4, del 1270/5	TEZNO	507	507,00	507,00	DA

#### **Javno dražba dne 16. 5. 2019**

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izklicna prodajna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Prodano
2114/2	TEZNO	676	54.00,00	/	NE
27/15	TABOR	1.736	164.920,00	/	NE
401/4, 401/5	POČEHOVA	4.632	141.276,00	141.276,00	DA
1931/1	POBREŽJE	225	6.750,00	9.750,00	DA
1931/2	POBREŽJE	452	13.560,00	13.560,00	DA
1185/1	POBREŽJE	960	72.480,00	/	NE
991/1	TEZNO	517	25.850,00	25.850,00	DA
987/2	TEZNO	569	31.000,00	31.000,00	DA
2381/5, 2381/7, 2382/2, 2382/5, 2382/6, 2715/2, 2715/5, 2715/36, 2715/35, 2715/41, 2384/2, 2384/6, 2716/16, 2385, 2384/5, 2717/13, 2717/12 in 2718/3,	TEZNO	61.942	4.026.230,00	/	NE

Mestni svet Mestne občine Maribor je v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti na 4. redni seji, dne 11.4.2019 podal predhodno pisno soglasje k osnutku pravnega posla za prodajo večjega območja zemljišč v k.o. Tezno, ki je v zgornji tabeli navedeno zadnje, saj je bila izklicna cena višja od 500.000 EUR.

#### **Javna dražba dne 20. 6. 2019**

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izklicna prodajna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Prodano
2114/2	TEZNO	676	43.210,00	43.210,00	DA
27/15	TABOR	1.736	148.500,00	/	NE
225/1	MELJE	458	19.240,00	/	NE
1185/1	POBREŽJE	960	50.750,00	/	NE

#### **Javna dražba dne 29. 8. 2019**

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izklicna prodajna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Prodano
27/15	TABOR	1.736	96.230,00	96.230,00	DA
1185/1	POBREŽJE	960	52.800,00	/	NE
80/2	POBREŽJE	524	20.698,00	/	NE
1270/4, 1270/5	TEZNO	557	25.343,50	26.343,50	DA
1670	KOROŠKA VRATA	161	5.200,30	6.300,30	DA
310/1	OREŠJE	522	19.000,00	19.000,00	DA
378/2	STUDENCI	595	29.750,00	29.750,00	DA
2381/5, 2382/5, 2382/6, 2382/7, 2384/2, 2384/5, 2384/6, 2385, 2715/35, 2715/41, 2716/16, 2717/12, 2717/13, 2718/6, 2719/16, 2715/2, 2715/5 in 2715/36	TEZNO	66.341	4.312.165,00	/	NE

Mestni svet Mestne občine Maribor je v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti na 7. redni seji, dne 9.9.2019 podal predhodno pisno soglasje k osnutku pravnega posla za prodajo večjega območja zemljišč v k.o. Tezno, ki je bilo po neuspešni javni dražbi v mesecu maju 2019 geodetsko odmerjeno (vključeno stavbno zemljišče, ki je po osnovni namenski rabi bila pred parcelacijo delno stavbno in delno kmetijsko zemljišče) in zaradi tega je bila višja izklicna cena.

#### **Javna dražba, dne 7. 11. 2019**

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izklicna prodajna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Prodano
63/1, 65/14	KOŠAKI	2.270	88.530,00	/	NE
1244/1	ZG. RADVANJE	307	20.969,00	/	NE
1244/2	ZG. RADVANJE	43	2.937,00	/	NE
489/1	LIMBUŠ	1.575	84.250,00	84.250,00	DA
34/1	KAMNICA	533	26.200,00	26.200,00	DA
918/2	ZG. RADVANJE	259	16.889,00	/	NE
919/3	ZG. RADVANJE	372	42.525,00	/	NE
407/7	POČEHOVA	1.464	33.162,00	33.162,00	DA
225/1	MELJE	458	24.000,00	/	NE
68	PEKRE	2.311	118.324,00	/	NE
2153	SP. RADVANJE	3.291	214.000,00	/	NE
80/2	POBREŽJE	524	17.594,00	/	NE

#### **Javna dražba dne 10. 12. 2019**

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izklicna prodajna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Prodano
63/1, 65/14	KOŠAKI	2.270	88.530,00	88.530,00	DA
1244/1	ZG. RADVANJE	307	18.900,00	18.900,00	DA
1244/2	ZG. RADVANJE	43	2.650,00	/	NE
918/2	ZG. RADVANJE	259	12.667,00	/	NE
919/3	ZG. RADVANJE	372	31.895,00	/	NE

Parc. št.	Ime katastrske občine	Površina (m <sup>2</sup> )	Izključna prodajna cena (EUR)	Prodajna cena (EUR)	Prodano
225/1	MELJE	458	24.000,00	/	NE
68	PEKRE	2.311	118.324,00	/	NE
2153	SP. RADVANJE	3.291	182.000,00	/	NE
80/2	POBREŽJE	524	17.594,00	/	NE
2381/5, 2382/5, 2382/6, 2382/7, 2384/2, 2384/5, 2384/6, 2385, 2715/35, 2715/41, 2716/16, 2717/12, 2717/13, 2718/6, 2719/16, 2715/2, 2715/5 in 2715/36,	TEZNO	66.341	4.312.165,00	/	NE
2292/1	TEZNO	782	33.079,00	33.079,00	DA
404/4, 404/7	MELJE	942	40.000,00	40.000,00	DA
93/4	ZG. RADVANJE	446	38.000,00	38.000,00	DA

JP GSZ je na spletu objavilo še:

- 34 namer za sklenitev neposrednih pogodb za prodajo manjših stavbnih zemljišč,
- 2 nameri za sklenitev neposredne pogodbe o menjavi zemljišč

Na podlagi vseh zgoraj navedenih javnih objav je JP GSZ v letu 2019 realiziralo prodajo naslednjih zemljišč:

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc. št.	Površ. [m <sup>2</sup> ]	Raba	Lastniški delež	Orientacijska vrednost /posplošena vrednost GURS [EUR]	Realizirana prod. vrednost [EUR]
1.	636	Kamnica	34/1	533	stav. z.	1/1	26.600,00	26.200,00
2.	636	Kamnica	222/41	74	stav. z.	74/326	4.000,00	4.304,80
3.	636	Kamnica	222/42	30	stav. z.	30/187	1.700,00	1.745,20

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc. št.	Površ. [m <sup>2</sup> ]	Raba	Lastniški delež	Orientacijska vrednost /posplošena vrednost GURS [EUR]	Realizirana prod. vrednost [EUR]
4.	636	Kamnica	817/4	15	stav. z.	1/1	90,00	350,00
5.	658	Koroška vrata	1550	16	stav. z.	1/1	175,00	1.120,00
6.	658	Koroška vrata	1670	161	stav. z.	1/1	10.000,00	6.200,30
7.	658	Koroška vrata	2092/25	240	stav. z.	1/1	16.800,00	18.000,00
8.	658	Koroška vrata	2099/7	40	stav. z.	1/1	3.000,00	3.100,00
9.	653	Košaki	177/5	185	stav. z.	1/1	7.400,00	6.580,00
10.	653	Košaki	62/5	232	stav. z.	1/1	321,00	9.836,06 Delno plačilo po pogodbi sklenjeni v letu 2019
11.	653	Košaki	62/17	16	stav. z.	1/1	78,00	
12.	653	Košaki	63/2	124	stav. z.	1/1	172,00	
13.	653	Košaki	65/15	74	stav. z.	1/1	102,00	
14.	653	Košaki	63/1	1828	stav. z.	1/1	2.529,00	71.292,00
15.	653	Košaki	65/14	442	stav. z.	1/1	1.365,00	17.238,00
16.	661	Limbuš	39/8	135	stav. z.	1/1	992,00	5.560,00
17.	661	Limbuš	489/1	1575	stav. z.	1/1	46.200,00	84.250,00
18.	661	Limbuš	492/5	491	stav. z.	1/1	3.609,00	19.000,00
19.	661	Limbuš	1043/6	33	stav. z.	15/33	300,00	570,00
20.	657	Maribor-grad	172	22	stav. z.	1/1	1.540,00	1.540,00
21.	657	Maribor-grad	1407	14	stav. z.	1/1	153,00	980,00
22.	655	Melje	404/4	147	stav. z.	1/1	8.820,00	6.242,00
23.	655	Melje	404/7	795	stav. z.	1/1	3.888,00	33.758,00
24.	654	Orešje	12/5	211	stav. z.	1/1	8.500,00	5.275,00
25.	654	Orešje	310/1	522	stav. z.	1/1	31.320,00	19.000,02
26.	681	Pobrežje	916/13	187	stav. z.	1/1	1.374,00	11.300,00
27.	681	Pobrežje	1155/5	99	stav. z.	1/1	728,00	5.100,00
28.	681	Pobrežje	1233/26	17	stav. z.	1/1	1.190,00	1.190,00
29.	681	Pobrežje	1931/1	225	stav. z.	1/1	13.500,00	9.750,00

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc. št.	Površ. [m <sup>2</sup> ]	Raba	Lastniški delež	Orientacijska vrednost /posplošena vrednost GURS [EUR]	Realizirana prod. vrednost [EUR]
30.	681	Pobrežje	1931/2	452	stav. z.	1/1	27.200,00	13.560,00
31.	639	Počehova	2/8	39	stav. z.	1/1	1.053,00	1.193,40
32.	639	Počehova	10/19	124	stav. z.	1/1	3.348,00	3.794,40
33.	639	Počehova	401/4	2380	stav. z.	1/1	68.000,00	72.590,00
34.	639	Počehova	401/5	2252	stav. z.	1/1	72.000,00	68.686,00
35.	639	Počehova	407/7	877	stav. z.	3/5	4.295,00	33.162,00
36.	679	Razvanje	604/6	425	stav. z.	1/1	34.000,00	20.000,00
37.	678	Sp. Radvanje	688/3	25	stav. z.	1/1	1.800,00	1.325,00
38.	678	Sp. Radvanje	689/4	30	stav. z.	1/1	2.100,00	1.590,00
39.	660	Studenci	61/1	42	stav. z.	1/1	309,00	1.550,00
40.	660	Studenci	378/2	595	stav. z.	1/1	23.800,00	29.750,00
41.	660	Studenci	768/1	135	stav. z.	1/1	7.800,00	8.000,00
42.	660	Studenci	2267/11	224	stav. z.	1/1	11.200,00	2.500,00
43.	660	Studenci	2269/108	4	stav. z.	1/1	320,00	355,00
44.	660	Studenci	2269/109	4	stav. z.	1/1	320,00	355,00
45.	659	Tabor	27/15	1736	stav. z.	1/1	138.800,00	96.230,00
46.	659	Tabor	1232	57	stav. z.	2/7	3.200,00	4.900,00
47.	680	Tezno	63/38	17	stav. z.	1/1	1.190,00	1.190,00
48.	680	Tezno	150/9	76	stav. z.	1/1	559,00	3.496,00
49.	680	Tezno	194/13	185	stav. z.	1/1	9.700,00	10.009,00
50.	680	Tezno	198/3	33	stav. z.	1/1	2.310,00	16.443,00
51.	680	Tezno	198/4	66	stav. z.	1/1	4.620,00	Delno plačilo po pogodbi sklenjeni v letu 2018.
52.	680	Tezno	198/16	4	stav. z.	1/1	29,00	
53.	680	Tezno	198/17	183	stav. z.	1/1	1.345,00	
54.	680	Tezno	987/2	569	stav. z.	1/1	35.000,00	
55.	680	Tezno	991/1	517	stav. z.	1/1	31.000,00	25.850,00
56.	680	Tezno	1270/4	167	stav. z.	1/1	10.020,00	7.898,30



Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc. št.	Površ. [m <sup>2</sup> ]	Raba	Lastniški delež	Orientacijska vrednost /posplošena vrednost GURS [EUR]	Realizirana prod. vrednost [EUR]
57.	680	Tezno	1270/5	390	stav. z.	1/1	23.400,00	18.445,20
58.	680	Tezno	1684/2	140	stav. z.	1/1	1.029,00	7.700,00
59.	680	Tezno	2051	212	stav. z.	1/1	14.840,00	10.812,00
60.	680	Tezno	2063/5	123	stav. z.	1/1	5.850,00	5.904,00
61.	680	Tezno	2064/5	7	stav. z.	1/1	51,00	336,00
62.	680	Tezno	2114/2	676	stav. z.	1/1	40.500,00	43.210,00
63.	680	Tezno	2292/1	782	stav. z.	1/1	31.280,00	33.079,00
64.	680	Tezno	2414/3	60	stav. z.	1/1	3.000,00	2.738,70
65.	680	Tezno	2414/5	134	stav. z.	1/1	6.700,00	5.000,00
66.	680	Tezno	2612/7	2469	stav. z.	1/1	123.450,00	101.902,20
67.	680	Tezno	2612/8	2250	stav. z.	1/1	112.500,00	92.863,50
68.	680	Tezno	2612/18	702	stav. z.	1/1	35.100,00	28.973,40
69.	680	Tezno	2612/26	524	stav. z.	1/1	26.200,00	21.626,90
70.	680	Tezno	2612/27	1603	stav. z.	1/1	80.150,00	66.160,00
71.	680	Tezno	2827/1	1170	stav. z.	1/1	35.100,00	48.289,00
72.	680	Tezno	2827/3	560	stav. z.	1/1	28.000,00	25.561,30
73.	680	Tezno	2827/4	169	stav. z.	1/1	8.450,00	6.975,00
74.	677	Zg. Radvanje	93/4	446	stav. z.	1195/1230	31.666,00	38.000,00
75.	677	Zg. Radvanje	449/6	42,5	stav. z.	1/2	2.900,00	1.800,00
76.	677	Zg. Radvanje	450/38	15	stav. z.	1/1	1.050,00	1.141,00
77.	677	Zg. Radvanje	450/42	14	stav. z.	1/1	126,00	1.065,00
78.	677	Zg. Radvanje	450/43	92	stav. z.	1/1	6.300,00	7.728,00
79.	677	Zg. Radvanje	450/44	7	stav. z.	1/1	630,00	588,00
80.	677	Zg. Radvanje	516/46	23	stav. z.	1/1	1.610,00	1.900,00
81.	677	Zg. Radvanje	1244/1	307	stav. z.	1/1	20.000,00	18.900,00
<b>SKUPAJ:</b>							<b>1.415.606,71</b>	

V letu 2019 je bila sklenjena menjalna pogodba med Zavodom Poslovna cona Tezno in JP GSZ. Skupna vrednost zemljišč, ki jih je Mestna občina Maribor pridobila po menjalni pogodbi, znaša 331.350 EUR, skupna vrednost prodanih zemljišč pa znaša 395.090 EUR.

## 2.4 Prenos zemljišč

Na podlagi 16.a člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (Ur. l. RS, št. 19/10 – UPB2, 56/10 – ZSKZ-UPB2, 14/15 – ZUUJFO in 9/16 – ZGGLRS) so bile sklenjene pogodbe o brezplačnem prenosu stavbnih zemljišč, ki so bila v lasti Republike Slovenije, v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na Mestno občino Maribor. JP GSZ je v letu 2019 opravilo prenos naslednjih stavbnih zemljišč:

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna številka	Površina [m <sup>2</sup> ]	Lastniški delež	Pogodbena nakupna vrednost [EUR]
1.	635	Brestrnica	200/2	84	1/1	neodplačna pridobitev
2.	675	Hrastje	340/7	278	1/1	neodplačna pridobitev
3.	675	Hrastje	340/8	121	1/1	neodplačna pridobitev
4.	675	Hrastje	382/2	3952	1/1	neodplačna pridobitev
5.	675	Hrastje	382/4	297	1/1	neodplačna pridobitev
6.	675	Hrastje	382/8	251	1/1	neodplačna pridobitev
7.	675	Hrastje	382/9	91	1/1	neodplačna pridobitev
8.	675	Hrastje	382/10	2837	1/1	neodplačna pridobitev
9.	675	Hrastje	382/11	1748	1/1	neodplačna pridobitev
10.	653	Košaki	442	1121	2242/4958	neodplačna pridobitev
11.	661	Limbuš	100/2	764	546/764	neodplačna pridobitev
12.	661	Limbuš	497/22	315	1/1	neodplačna pridobitev
13.	661	Limbuš	549/3	96	1/1	neodplačna pridobitev
14.	661	Limbuš	549/5	364	1/1	neodplačna pridobitev
15.	661	Limbuš	675/3	783	1/1	neodplačna pridobitev
16.	661	Limbuš	808/3	302	1/1	neodplačna pridobitev
17.	655	Melje	239	5	5/559	neodplačna pridobitev
18.	654	Orešje	57/5	439	1/1	neodplačna pridobitev
19.	654	Orešje	58/6	374	1/1	neodplačna pridobitev

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna številka	Površina [m <sup>2</sup> ]	Lastniški delež	Pogodbena nakupna vrednost [EUR]
20.	637	Rošpoh	176/7	1177	1/1	neodplačna pridobitev
21.	637	Rošpoh	196/6	282	21/32	neodplačna pridobitev
22.	637	Rošpoh	198/1	3625	21/32	neodplačna pridobitev
23.	637	Rošpoh	201	506	21/32	neodplačna pridobitev
<b>SKUPAJ</b>				<b>19812</b>		

## 2.5 Oddaja v najem

JP GSZ oddaja za Mestno občino Maribor v začasen najem nezazidana stavbna zemljišča za različne namene.

Objavljene so bile tri (3) namere za sklenitev neposredne pogodbe za najem zemljišč na novih območjih.

Prav tako je JP GSZ v letu 2019 sklenilo nove oz. podaljšalo obstoječe najemne pogodbe iz preteklih let.

Pregled veljavnih najemnih pogodb v letu 2019:

- 369 najemnih pogodb za vrtove in zelenice ter kmetijsko obdelavo na različnih lokacijah Mestne občine Maribor,
- 107 najemnih pogodb za vrtove na območju k.o. Morski jarek, kjer je urejeno območje za vrtničarsko dejavnost,
- 18 najemnih pogodb za zemljišča, namenjena postavitvi za kioske, parkirišča, gostinske vrtove, skladišča in panoje,
- 1 najemna pogodba za gramoznico Dogoše.

## 2.6 Urejanje lastniških razmerij

JP GSZ je sodelovalo pri naslednjih postopkih:

- pripravljalo gradiva Mestnega sveta o prenehanju statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena na podlagi 245. in 247. člena (ZUreP-2) (Ur. l. RS, št. 61/17),
- urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaj in nakupov stavbnih zemljišč,
- usklajevalo zemljiškoknjižna stanja stavbnih zemljišč s stanjem v naravi,

- podajalo mnenja v upravnih in sodnih denacionalizacijskih postopkih,
- podajalo mnenja, opravljalo terenske ogledе za določitev pripadajočih zemljišč ob večstanovanjskih objektih v skladu z določili Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Ur. l. RS, št. 34/17),
- opravljalo druge terenske ogledе, predvsem v primeru izdaje inšpekcijskih odločb, pozivov občanov in drugih primerih.

## 2.7 *Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja*

JP GSZ je opravljalo tudi naslednja opravila:

- usklajevalo odprte zadeve s Sekretariatom za splošne zadeve Mestne občine Maribor in odvetniki v primerih, za katere teče sodni spor,
- prijavljalo terjatve Okrožnemu sodišču v Mariboru v postopkih prisilne poravnave, stečajnih postopkih in likvidacijskih postopkih za odprte terjatve iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- sodelovalo na terenu v geodetskih postopkih za določitev meje in parcelacije, kadar je lastnica nezazidanega stavbnega zemljišča Mestna občina Maribor in preverjalo ter podpisovalo zapisnike geodetskih postopkov, kadar je Mestna občina Maribor nastopala kot sosed mejaš,
- izdalo več soglasij v zvezi z dovolitvijo gradbenih posegov na zemljiščih, ki ležijo neposredno ob zemljiščih v lasti Mestne občine Maribor.

## 3 Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek

### 3.1 Opremljanje stavbnih zemljišč

#### 3.1.1 Te5-Tezno

Mestna občina Maribor je projekt »Cesta S-J-3 v Poslovno proizvodni coni Tezno – odsek sever in jug (K5–K8)« v letu 2017 prijavila kot skupni projekt, ki spada v prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo (v nadaljevanju MGRT). Projekt je bil vključen v Dogovor za razvoj Podravske razvojne regije (v nadaljevanju DDR), ko je bila podpisana Dopolnitev št. 1 k DDR in sicer 20.7.2018.

Na podlagi usklajevanj med MGRT, MRA in Mestno občino Maribor smo konec maja 2019 zgornji skupni projekt prijavili v dogovor za razvoj regij kot dva ločena projekta in sicer:

- Cesta S – J-3 v poslovno proizvodni coni Tezno (dograditev EPC),
- Cesta K5–K8 v poslovno proizvodni coni Tezno (razširitev EPC).

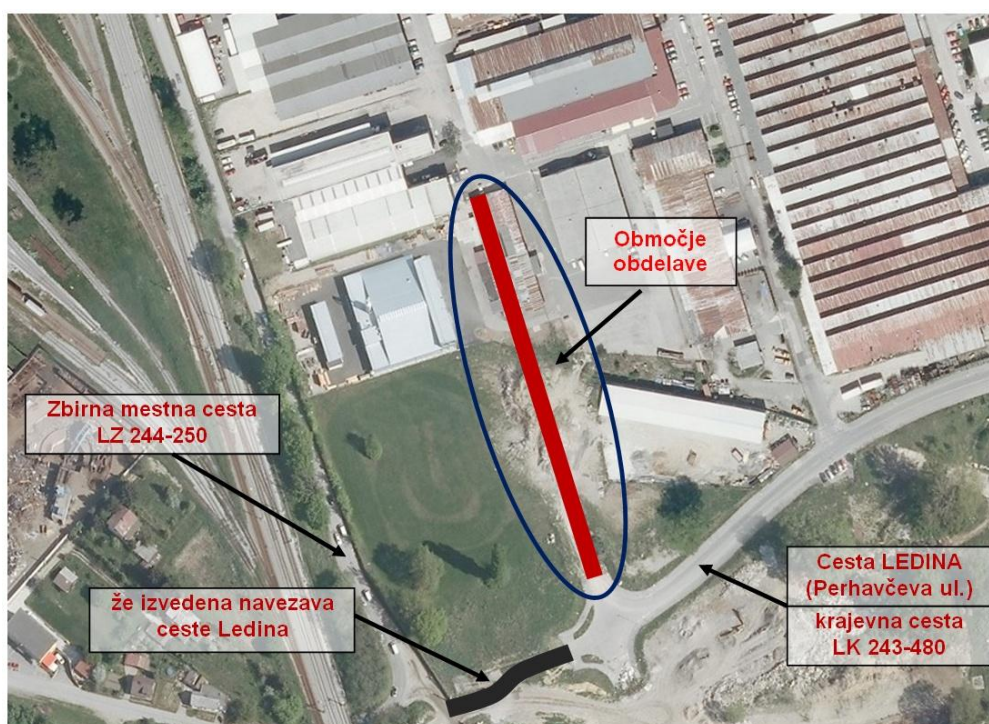
Projekta sta bila potrjena konec oktobra 2019, ko je bila podpisana Dopolnitev št. 2 k DDR.



## **Cesta S – J-3 v poslovno proizvodni coni Tezno (dograditev EPC)**

Gradnja povezovalne ceste S-J-3, severni del, je predvidena severno od novo zgrajene Perhavčeve ulice, kjer v naravi že poteka gramozirana cesta. Cesta je zaradi gostega prometa in prometa težjih tovornih vozil močno poškodovana. Za gradnjo ceste je bilo izdano gradbeno dovoljenje v letu 2016. Za novogradnjo povezovalne ceste S-J-3, severni del v Poslovno proizvodni coni Tezno je bilo v letu 2018 objavljeno javno naročilo gradenj in konec leta 2018 je bil izbran izvajalec gradbenih del. Podpis gradbene pogodbe je bil predviden v letu 2019, vendar sklep o potrditvi investicije ni bil izdan, saj je bil šele konec oktobra 2019 podpisan Dodatek št. 2 k DDR.

Na podlagi podpisanega dodatka št. 2 je JP GSZ za MOM v začetku meseca novembra podalo vlogo za potrditev investicije.



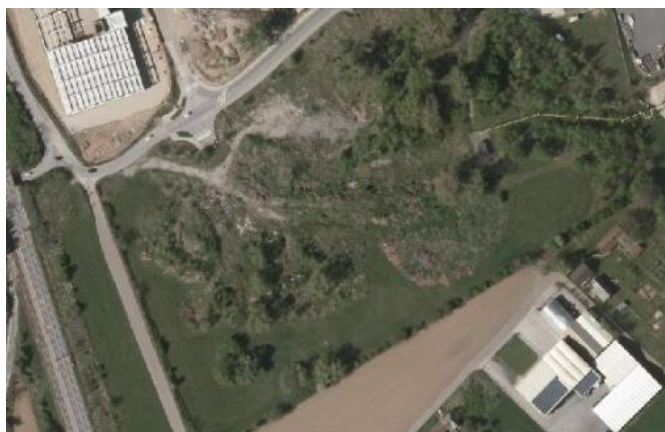
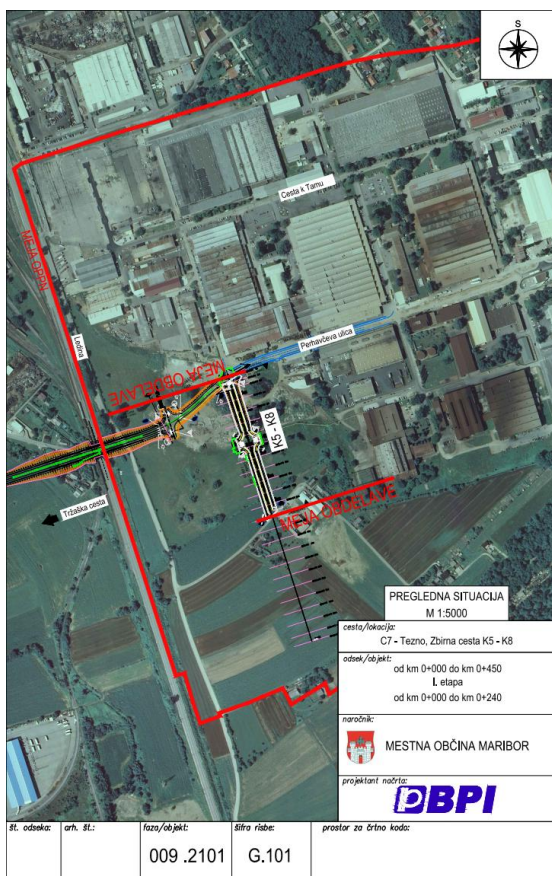
Slika: Mikrolokacija območja obdelave

Vir: PGD Geotada, Darko Recek s.p, št. 131/15, Maribor, december 2015

## Cesta K5-K8

Projekt ceste K5-K8 je bil spremenjen, tako da se je iz investicije izločila prestavitev plinovoda M10100, saj to plinovodno omrežje ni v lasti Mestne občine Maribor, temveč Plinovodov d.o.o. (RS) in povračilo stroškov za sofinanciranje ni možno, saj ne spada v prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva na MGRT. Ponovno je bil v investicijo vključen strošek odvoza odpadkov, ki so navoženi na tem območju. Na osnovi tega so bile sredi leta opravljene sondaže celotnega območja, še posebej v območju, kjer je položeno plinovodno omrežje M10100.

Na osnovi tega smo z izdelovalcem projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) zaključili projekt PGD za prestavitev plinovoda M10100 in ceste K5–K8 in naročili novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), na podlagi katere se obstoječe plinovodno omrežje M10100 ohrani in po posebnem postopku zaščiti. Na osnovi novo izdelane DGD smo v začetku decembra 2019 podali vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo ceste od K5-K8.



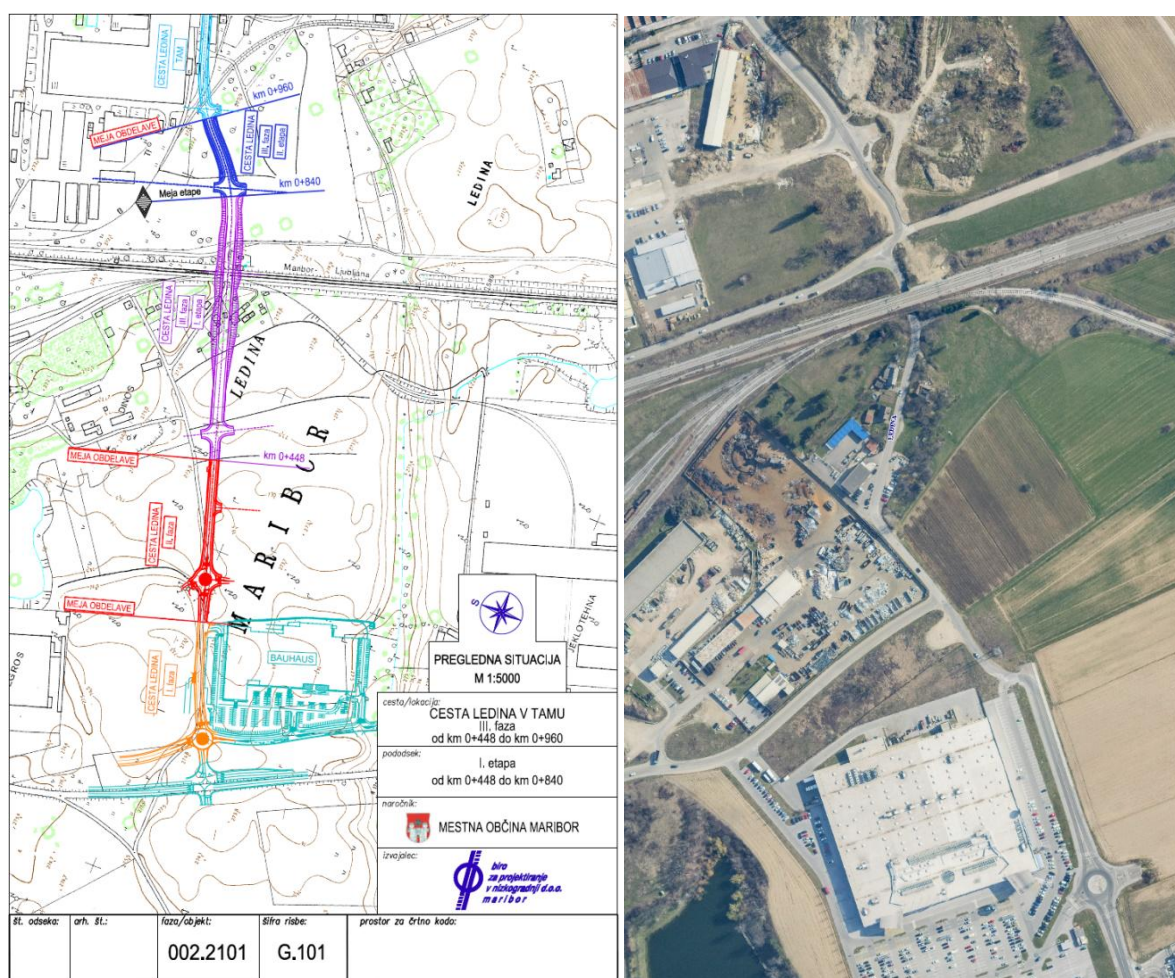
Območje investicije, povzeto iz DGD št. 181, september 2019  
Vir: BPN d.o.o., Mlinska ulica 32, Maribor



### 3.1.2 Te5-Tezno in Ta14P-Razvanje

Za neizgrajeni del Perhavčeve ulice, podvoz Ledina in za neizgrajeni del ceste Ledina na območju Razvanja je bil v septembru 2018 podpisan Sporazum o sofinanciranju za izvedbo podvoza Ledina in gradnjo navezovalne ceste s komunalno infrastrukturo na glavni železniški progi števil. 30 Zidani most - Maribor - d.m., med RS Ministrstvom za infrastrukturo, Direkcijo RS za infrastrukturo in Mestno občino Maribor. V 4.čl. sporazuma je procentualno specificirana razdelitev stroškov izvedbe projekta. Ocenjena vrednost celotne investicije v obdobju 2019–2021 je 6,5 mio EUR, od tega prevzema Mestna občina Maribor 2,5 mio EUR.

Konec leta 2019 je bil podpisan prvi dodatek k zgoraj navedenemu sporazumu, saj se v investicijo vključuje projekt nove železniške postaje na tej lokaciji in se predvidi zaključek investicije konec leta 2022.



### 3.1.3 10 S - Studenci

V letu 2018 je bil z družbo Studenec d.o.o. sklenjen Dogovor o komunalnem opremljanju območja, ki ga ureja Odlok o OPPN za del območja Studenci 10 S (OPPN za del območja PPE Studenci 10S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici) (MUV, št. 1/12), s katerim se je investitor obvezal, da bo zgradil 1. fazo cestne in komunalne infrastrukture v novem stanovanjskem naselju ob Erjavčevi ulici in III. fazo cestne in komunalne infrastrukture, to je rekonstrukcijo Pekrske ceste. Na podlagi tega dogovora se je investitor obvezal, da bo na svoje stroške zgradil novo komunalno opremo, ki jo bo po pridobitvi uporabnega dovoljenja skupaj z zemljišči brezplačno prenesel v last in posest Mestni občini Maribor.

Investitor je uporabno dovoljenje pridobil v letu 2019. Z investitorjem komunalne opreme je bil sklenjen dodatek št. 1 na osnovi katerega je bila prevzeta investicija. Prav tako je Mestna občina Maribor postala lastnica vseh zemljišč, kjer je zgrajena javna komunalna infrastruktura.

## 3.2 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek predstavlja namenski prihodek proračuna Mestne občine Maribor in je namenski vir financiranja za gradnjo nove komunalne opreme/infrastrukture.

JP GSZ je v letu 2019 izdajalo odločbe o odmeri komunalnega prispevka na podlagi Navodila o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (MUV, št. 9/02).

V skladu z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS št. 61/17) in določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) smo morali pripraviti nov odlok za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za celotno območje Mestne občine Maribor. Nov Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje mestne občine Maribor je obravnaval in sprejel Mestni svet Mestne občine Maribor. Odlok je pričel veljati konec leta 2019.

V letu 2019 je JP GSZ obravnavalo 347 novih zadev v zvezi s komunalnim prispevkom. Iz naslova komunalnega prispevka so bili za leto 2019 načrtovani prihodki v višini 1.200.000 EUR, realiziranih plačil je bilo 1.285.179 EUR. V štirih zadevah je bil komunalni prispevek vrnjen, ker je gradbeno dovoljenje poteklo in investitor ni pričel z gradnjo.

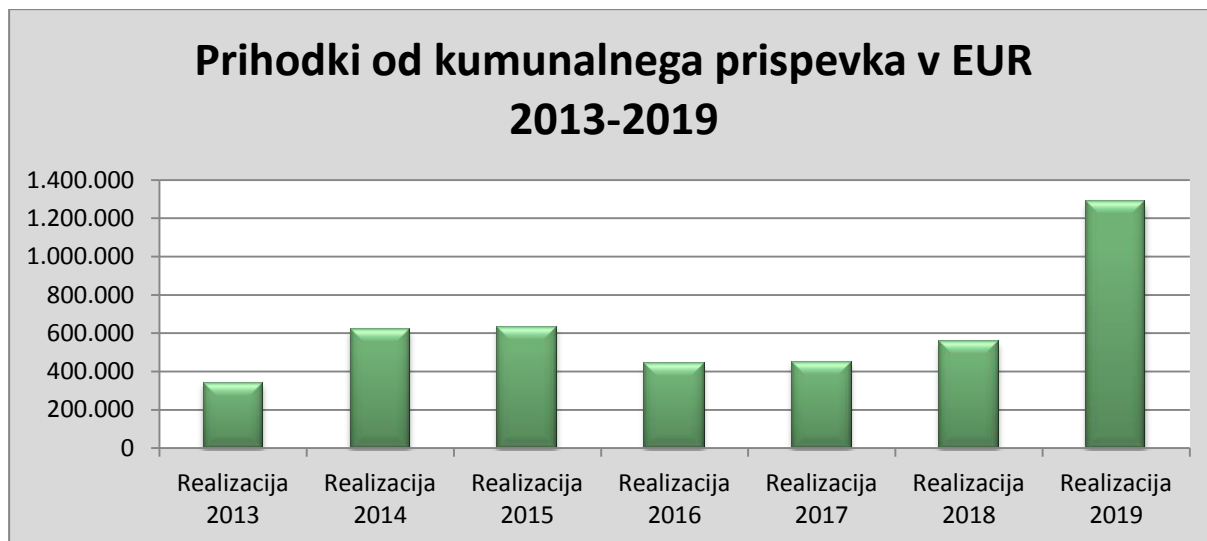
v EUR

Realizirani prihodki	1.296.228
Vračila	11.049
Končna realizacija	1.285.179

Na dan 31.12.2019 je število evidentiranih odprtih zadev naslednje:

- za 12 izdanih odločb še ni bil plačan komunalni prispevek in zato niso bila izdana potrdila o plačilu komunalnega prispevka.

Naslednji grafikon prikazuje prihodke iz komunalnega prispevka v letih 2013–2019.

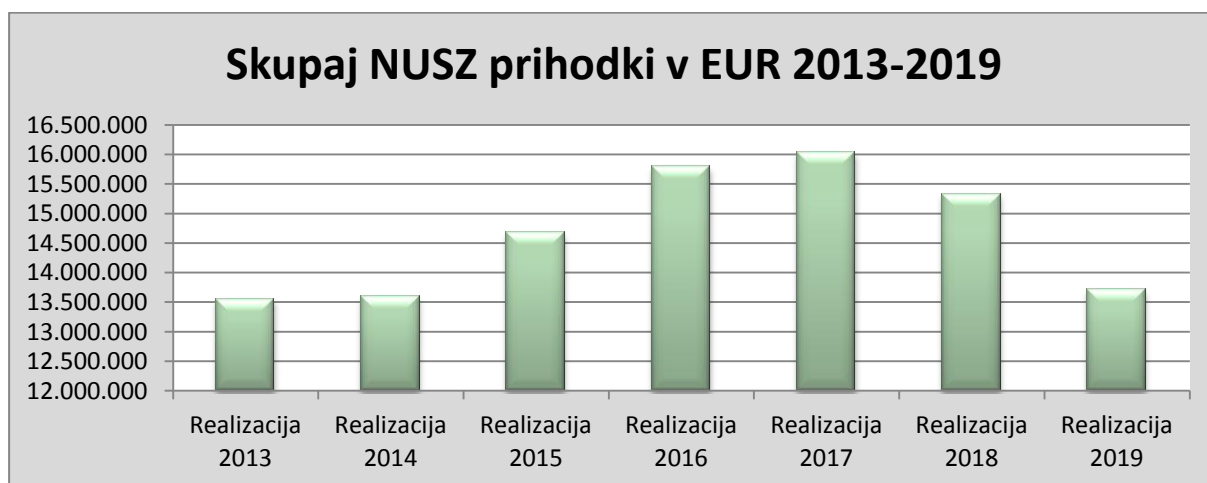


## 4 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

JP GSZ ima v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči javno pooblastilo, da pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) v Mestni občini Maribor in vodi vse potrebne evidence.

Odločba Ustavnega sodišča iz leta 2014 o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine še naprej vpliva na aktivnosti pri izvedbi odmere NUSZ. Zaradi začasnega statusa nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in priprave prehoda na predvideni davek na nepremičnine so Ministrstvo za finance, Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za javno upravo občinam posredovali številna priporočila za izboljšanje sistema NUSZ. Ta priporočila so bila skladno z zmožnostmi službe za NUSZ vključena v postopke evidentiranja zavezancev in priprave odločb. Vlada RS je v začetku leta 2018 na Ustavno sodišče RS podala zahtevo za oceno ustavnosti in zakonitosti določenih členov Odloka o NUSZ, na podlagi česar je bil v letu 2018 sprejet novi Odlok o nadomestilu za uporabi stavbnega zemljišča (MUV, št. 28/2018 – v nadaljevanju Odlok).

Določila Odloka so bila osnova za prevzem novih podatkov iz evidenc Geodetske uprave RS (v nadaljevanju GURS) za vse nepremičnine na področju Mestne občine Maribor in objavo Javnega naznanila o razgrnitvi podatkov za odmero NUSZ za leto 2019. Ob tem smo nekaj manj kot 20.000 zavezancem poslali obvestilo o površinah in drugih podatkih o njihovih nepremičninah ter informativne izračune za odmero NUSZ v letu 2019. Na podlagi razgrnitve podatkov in poslanih obvestil so lahko zavezanci od 18.3.2019 do 15.5.2019 na GURS in JP GSZ podajali svoje pripombe in urejali morebitne nepravilnosti pri podatkih o nepremičninah. Zaradi velikega odziva zavezancev in posledičnega usklajevanja pravilnosti podatkov o nepremičninah se je odmera NUSZ za leto 2019 izvedla nekoliko kasneje kot v preteklih letih. Odločbe za pravne osebe so bile s strani Finančne uprave RS odpremljene 8.8.2019, za fizične osebe pa 19.9.2019. Zaradi pozne odpreme odločb za fizične osebe so se nekatera vplačila zavezancev zamaknila tudi v leto 2020.



JP GSZ je v letu 2019 na področju vodenja evidence, reševanja sprotnih zadev in priprave podatkov za izdajo odločb o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča izvajalo naslednje naloge:

- rešenih več kot tisoč pritožb, medletnih sprememb odločb in ponovnih postopkov;
- opravljenih več tisoč preverjanj obstoječih zavezancev na podlagi prispelih sprememb iz prodajnih, darilnih in najemnih pogodb ter sklepov o dediščinah in ostalih prijav podatkov;
- na podlagi prevzema novih podatkov iz evidenc GURS je sedež JP GSZ obiskalo več kot tisoč zavezancev, približno enako število je svoje pripombe podalo preko elektronske pošte, nekaj manj kot tisoč pripomb je bilo poslanih po pošti. Prav tako je bilo v času razgrnitve podatkov za odmero NUSZ več tisoč telefonskih klicev povezanih s tem področjem;
- priprava podlag za izdajo 2.354 odločb za pravne osebe in 54.371 odločb za fizične osebe.

## **5 Druga strokovna opravila s področja stavbnih zemljišč**

JP GSZ je izvajalo tudi naslednje naloge:

- sodelovanje pri pripravi občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) in pri spremembah ter dopolnitvah že sprejetih prostorskih aktov, vključno s pisanjem smernic in mnenj,
- sodelovanje pri pripravi programov opremljanja stavbnih zemljišč,
- vodenje evidenc nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor v sodelovanju s Službo za geografski informacijski sistem Mestne občine Maribor.

## 6 Realizacija proračunskih prihodkov in odhodkov za leto 2019

### PRIHODKI 2019

v EUR

KONTO	OPIS	Realizacija 2018	Veljavni proračun 2019	Realizacija 2019	Indeks 5/4
1	2	3	4	5	6
	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>21.087.408</b>	<b>20.604.000</b>	<b>16.512.923</b>	<b>80,1</b>
703003	NUSZ - od pravnih oseb	11.697.334	10.900.000	10.459.659	96,0
703004	NUSZ - od fizičnih oseb	3.580.889	2.200.000	3.223.227	146,5
703005	NUSZ – obresti	51.141	50.000	31.255	62,5
	<b>Skupaj NUSZ</b>	<b>15.329.364</b>	<b>13.150.000</b>	<b>13.714.141</b>	<b>104,3</b>
72210000	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	5.099.744	6.036.000	1.413.107	23,4
71030401	Prihodki od najem. za uporabo nezazidanih SZ	10.902	11.000	10.922	99,3
71030410	Prihodki od drugih najem. za uporabo nezaz. SZ	83.645	150.000	82.659	55,1
714105	Prihodki od komunalnih prispevkov	556.570	1.200.000	1.285.179	107,1
71419912	Odškodnina za služnost	7.183	7.000	6.915	98,8
74130100	Pr.sr.Euza kohez.pol.-cesta S-J-3-sever, Te 5 Tezno	0	50.000	0	-

ODHODKI 2019

V EUR

FNU	PU	PPP/GPR/PPR	PP	Opis	Realizacija 2018	Veljavni proračun 2019	Realizacija 2019	Indeks 8/7
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>16</b>		<b>PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST</b>			<b>3.471.643</b>	<b>2.735.295</b>	<b>2.062.921</b>	<b>75,4</b>
<b>1606</b>		<b>Upravljanje in razpolaganje z zemljišči (javno dobro, kmetijska, gozdna in SZ)</b>			<b>3.471.643</b>	<b>2.735.295</b>	<b>2.062.921</b>	<b>75,4</b>
<b>16069001</b>		<b>Urejanje občinskih zemljišč</b>			<b>752.915</b>	<b>1.144.582</b>	<b>890.777</b>	<b>77,8</b>
	163601			Poravnava nerešenih odškodnin	814	19.035	19.035	100,0
	163602			Priprava zemljišč	1.710	34.156	34.156	100,0
	164501			Cesta S-J-3 - severni del	0	50.000	0	0,0
	164502			Cesta S-J-3 - južni del, odvoz zemljine	14.300	100.000	14.357	14,4
	164503			Cesta S-J-3 - južni del, prestavitev plinovoda	6.300	0	0	-
	164504			Cesta S-J-3 - južni del, gradnja ceste	10.371	32.500	11.904	36,6
	164506			Podvoz Ledina	0	100.000	6.261	6,3
	861005			Gospodarjenje s SZ in vodenje evidenc	719.420	808.891	805.064	99,5
<b>16069002</b>		<b>Nakup zemljišč</b>			<b>2.715.728</b>	<b>1.590.713</b>	<b>1.172.144</b>	<b>73,7</b>
	163600			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči - Nakupi zemljišč	1.575.805	1.290.713	1.127.847	87,4
	163604			Nakupi zemljišč - predkupna pravica	1.142.923	300.000	44.297	14,8



## 6.1 Prihodki

Za leto 2019 je bilo planiranih prihodkov v višini 20.604.000 EUR, katerih skrbnik je JP GSZ, realiziranih pa je bilo 16.512.923 EUR, kar je 80,1 % načrtovanih.

### **KONTO 703 – Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)**

V letu 2019 je bilo načrtovanih 13.150.000 EUR prihodkov iz naslova NUSZ, realiziranih 13.714.141 EUR, kar je 104,3 % načrtovanih prihodkov. Prihodki od pravnih oseb so bili 10.459.659 EUR, od fizičnih oseb 3.223.227 EUR in od zamudnih obresti 31.255 EUR. Realizacija je v skladu z načrtovano.

### **KONTO 71030401 - Prihodki od najemnin za uporabo nezazidanih SZ – vrtovi**

Prihodki od najemnin za vrtove so bili za leto 2019 načrtovani v višini 11.000 EUR, realizirani pa v višini 10.922 EUR. Realizirani prihodki so 99,3 % od načrtovanih in so v skladu z načrtovanimi.

### **KONTO 71030410 – Prihodki od drugih najemnin za uporabo nezazidanih SZ**

Prihodki od drugih najemnin za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč so bili načrtovani v višini 150.000 EUR, realizirani pa v višini 82.659 EUR, kar je 55,1 % načrtovanih prihodkov. Načrtovani prihodki niso bili doseženi zaradi neplačanega dolga iz najemne pogodbe in sklenjene sodne poravnave na območju gramoznice Dogoše.

### **KONTO 714105 – Komunalni prispevek**

Prihodki iz naslova komunalnega prispevka so bili za leto 2019 načrtovani v višini 1.200.000 EUR in realizirani v višini 1.285.179 EUR. V štirih zadevah je bil komunalni prispevek vrnjen, ker je gradbeno dovoljenje poteklo in investitor ni pričel z gradnjo. Znesek vračil v skupni višini 11.049 EUR znižuje skupno realizacijo, ki je kljub temu preseгла načrtovano za 7,1%.

### **KONTO 71419912 – Odškodnina za služnost**

Na tem kontu so zajeti prihodki 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 in obsega stvarne služnosti. Realizacija v letu 2019 je bila v višini 6.915 EUR, načrtovani prihodki so 98,8 % od načrtovanih.

### **KONTO 74130100 – Pr.sr.EU za kohez.pol. - cesta S-J-3, Te 5 Tezno**

Mestna občina Maribor želi v okviru Dogovora za razvoj regij izvajati investicije za sofinanciranje komunalne infrastrukture v Poslovno proizvodni coni Te-5 Tezno, kjer je bil sprejet nov občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

Mestna občina Maribor je projekt »Cesta S-J-3 v Poslovno proizvodni coni Tezno, odseka sever in jug (K5-K8)«, v letu 2017 prijavila kot skupni projekt, ki spada v prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo (v

nadaljevanju MGRT). Projekt je bil potrjen ob podpisu Dopolnitve št. 1 k Dogovoru za razvoj Podravske razvojne regije dne 20.7.2018. Prihodkov iz naslova kohezijskih sredstev za izgradnjo ceste S-J-3 v letu 2019 ni bilo, saj še ni bila potrjena vloga za neposredne potrditve operacij s strani kohezijskih sredstev in se je izgradnja ceste zamaknila v leto 2020.

#### **KONTO 7221000 – Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč**

Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč, katerih skrbnik je JP GSZ, so bili načrtovani v višini 6.036.000 EUR, realizirani pa v višini 1.415.607 EUR, kar je 23,5 % načrtovanih. Realizacija je nižja, saj nismo prodali večjega območja zemljišč ob Ptujski cesti. Pod točko 2.3 Razpolaganje s stavbnimi zemljišči so navedene parcele, ki so bile prodane v letu 2019. Nerealizirani prihodki se nanašajo na neuspelo prodajo večjega kompleksa zemljišč ob Ptujski cesti.

## 6.2 Odhodki

### 16 PROSTORSKO PLANIRANJE IN STANOVANJSKO KOMUNALNA DEJAVNOST

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

Za področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči je bilo za leto 2019 planiranih odhodkov v višini 6.287.000 EUR, realiziranih pa 3.473.780 EUR oz. 55,3 % načrtovanih.

##### 16069001 Urejanje občinskih zemljišč

##### 163601 Poravnava nerešenih odškodnin

Sredstva na postavki so namenjena za poravnavo odškodnin v postopkih denacionalizacije in za plačilo morebitnih odškodnin v zaključenih sodnih zadevah. V letu 2019 je bilo porabljenih 19.035 EUR, kar predstavlja 100 % načrtovanih sredstev. Na podlagi delne odločbe o denacionalizacijskem postopku je bila denacionalizacijskemu upravičencu izplačana denarna odškodnina, saj zemljišča ni bilo možno vrniti v naravi.

##### 163602 Priprava zemljišč

Na postavki je bilo porabljenih 34.156 EUR, kar predstavlja 100 % načrtovanih sredstev. Pridobili smo urbanistično strokovno podlago za možnost umestitve logističnega centra na območju Razvanja oz. PPE Ta-14P. Pripravili smo nov Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje mestne občine Maribor (MUV, št. 26/2019).

##### 164501 Cesta S-J-3 – severni del

Gradnja povezovalne cesta S-J-3, severni del, je predvidena severno od novo zgrajene Perhavčeve ulice, kjer v naravi že poteka gramozirana cesta. Cesta je zaradi gostega prometa in prometa težjih tovornih vozil močno poškodovana. V letu 2019 na postavki ni porabljenih sredstev, saj se bo lahko izgradnja Ceste S-J-3, severni del pričela izvajati šele v letu 2020, ker morata MGRT in SVRK predhodno pregledati in potrditi vlogo Mestne občine Maribor za sofinanciranje investicije. Izvedba investicije ne sledi načrtovanemu trendu zaradi dolgotrajnih postopkov pridobivanja sofinancerskih kohezijskih sredstev.

##### 164502 Cesta S-J-3 - južni del, odvoz zemljine

Na jugovzhodnem območju Poslovne cone Tezno je navožena zemljina, kombinirana z odpadki, kar bo potrebno odstraniti pred gradnjo ceste S-J-3, južni del, oz. nove ceste od K5 do K8. Na postavki je bilo porabljenih 14.357 EUR, kar predstavlja 14,4 % načrtovanih sredstev. Pridobili smo poročilo o izvedbi geomehanskih raziskav območja, kar bo služilo kot osnova pri samem čiščenju zemljišča. Izvedba investicije ne sledi načrtovanemu trendu zaradi dolgotrajnih postopkov pridobivanja sofinancerskih kohezijskih sredstev.

#### **164504 Cesta S-J-3 - južni del, gradnja ceste**

Na postavki je bilo porabljenih 11.904 EUR, kar predstavlja 36,6 % načrtovanih sredstev. V letu 2019 smo pridobili DGD, ki vključuje zaščito obstoječega plinovodnega omrežja M10100, ki leži na območju bodoče ceste K5- K8. Sestavni del nove DGD je tudi nov geodetski načrt. Prav tako je bil za to investicijo izdelan in potrjen nov DIIP. Izvedba investicije ne sledi načrtovanemu trendu zaradi dolgotrajnih postopkov pridobivanja sofinancerskih kohezijskih sredstev.

#### **164506 Podvoz Ledina**

V septembru 2018 je bil podpisan Sporazum o sofinanciranju za izvedbo podvoza Ledina in gradnjo navezovalne ceste s komunalno infrastrukturo na glavni železniški progi števil. 30 Zidani most - Maribor - d.m. med RS Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcijo RS za infrastrukturo in Mestno občino Maribor. V 4.čl. sporazuma je procentualno specificirana razdelitev stroškov izvedbe projekta. Na postavki je bilo v letu 2019 porabljenih 6.261 EUR, kar predstavlja 6,3 % načrtovanih sredstev. Izdatki se nanašajo na izvajanje inženirskih storitev in nadzora pri izvedbi projekta. V skladu s sklenjenim sporazumom smo pridobili DIIP. Zaključek celotne investicije je predviden konec leta 2022.

#### **861005 Delo JP GSZ**

Javno podjetje je Mestna občina Maribor ustanovila z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. 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 Mestne občine Maribor, dne 30.5.2002. Stroški za delovanje podjetja se vodijo na proračunski postavki 861005 v okviru proračuna, na isti postavki pa tudi Javno podjetje vodi porabo sredstev za delovanje podjetja.

Na postavki je bilo porabljenih 805.064 EUR, kar predstavlja 99,5 % načrtovanih sredstev. V začetku leta 2019 smo posodobili bazo podatkov vseh nepremičnin na območju mestne občine Maribor, za katere je potrebno odmeriti nadomestilo za uporabno stavbnega zemljišča v skladu z novim odlokom. V mesecu marcu smo poslali vsem lastnikom/solastnikom poslovnih prostorov in stanovanjskih stavb informacijo, s katero smo jih seznanili s površinami njihovih nepremičnin in predvideno višino odmere NUSZ za njihov lastniški/solastniški delež ter njihovimi pravicami oziroma možnostmi za ureditev podatkov še pred izdajo odmernih odločb za leto 2019. Poleg stroškov vodenja in posodabljanja evidenc NUSZ, so pomembni stroški na tej postavki še stroški vodenja in posodabljanja registra nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, stroški plač in drugi stroški dela, stroški tekočega vzdrževanja računalniške strojne in programske opreme, potrebne za redno delovanje podjetja, 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**

### **163600      Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči – nakupi zemljišč**

Na postavki je bilo porabljenih 1.127.847 EUR, kar predstavlja 87,4 % načrtovanih sredstev. Pod točko 3.1 Pridobivanje stavbnih zemljišč so navedene parcele, ki smo jih pridobili v letu 2019. Poleg stroškov samega nakupa zemljišč, smo iz te postavke pokrivali stroške povezane z vzdrževanjem nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, kot so košnja trave, podiranje/odstranjevanje nevarnih dreves, ter stroške, povezane s samim prometom z zemljišči, kot so stroški geodetskih odmer, stroški ocene vrednosti zemljišč – cenitvena poročila, stroški notarskih storitev.

### **163604      Nakupi zemljišč – predkupna pravica**

Na postavki je bilo porabljenih 44.297 EUR, kar predstavlja 14,8 % načrtovanih sredstev. Javno podjetje uveljavljala predkupno pravico na tistih nepremičninah, ki so navedene v Odloku o predkupni pravici Mestne občine Maribor in so strateško pomembne za Mestno občino Maribor na področju komunalnega opremljanja in bodočih gradbenih parcel. V letu 2019 smo uveljavljali predkupno pravico na območju k.o. Razvanje in k.o. Ob železnici. Slabšo realizacijo beležimo zato, ker ni bilo večjih ponudb, na katerih bi lahko uveljavljali predkupno pravico in bi bile strateško pomembne za razvoj Mestne občine Maribor.

## 7 ZAKLJUČNI RAČUN 2019

### 7.1 Pravne podlage

JP GSZ 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. – uradno prečiščeno besedilo (MUV, št. 12/09).

Zaključni račun JP GSZ za leto 2019 je sestavljen v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1). Podrobnejša navodila o računovodenju 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 2019 so:

- Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 - uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 100/11 - skl. US, 32/12, 57/12, 44/13 - odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 - ZPosS),
- Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 40/12 - ZUJF, 83/12, 14/13, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13 - ZIPRS1415, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19),
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 90/07, 76/08, 56/08, 92/08, 5/09, 96/09, 110/09 - ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 30/12, 24/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19),
- Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 24/12 - ZDDPO-2G, 24/12 - ZDoh-2I, 32/12, 94/12, 101/13 - ZDavNepr, 111/13, 22/14 - odl. US, 40/14 - ZIN-B, 25/14 - ZFU, 90/14, 95/14 - ZUJF-C, 23/15 - ZDoh-2O, 23/15 - ZDDPO-2L, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 - ZJF-H, 36/19, 66/19),
- Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 103/10, 9/11 - ZUKD-1, 105/11, 9/12 - odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 - ZUJF, 75/12, 94/12, 102/12, 52/13 - odl. US, 96/13, 108/13, 29/14 - odl. US, 50/14, 94/14, 23/15, 55/15, 102/15 - ZUJF-E, 104/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19),
- Zakon o delovnih razmerjih (Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 - popr., 47/15 - ZZSDT, 33/16 - PZ-F, 52/16, 15/17 - odl. US, 22/19 - ZPosS, 81/19),
- Slovenski računovodski standardi (Uradni list RS, št. 95/15, 56/16, 74/16 - popr., 23/17, 81/18, 57/18, 81/18),
- Statut JP GSZ.

Po kriterijih iz 55. člena ZGD-1, ki določa merila za razvrstitev družb na mikro, majhne, srednje in velike, sodi JP GSZ med majhne družbe.

ZGD-1 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 izkazu.

Ti sestavni deli kot celota tvorijo računovodsko poročilo.

JP GSZ sodi med majhne družbe, zato mu ni treba sestavljati poslovnega poročila za javno objavo.

Podjetje je davčni zavezanec na osnovi odločbe številka 44711-0900192/00, ki je bila izdana 16.2.2000.

Povprečno število zaposlenih v letu 2019 je 16.

## **7.2 Nadzorni svet**

Aktualni nadzorni svet, kot kolektivni organ nadzora JP GSZ, je bil imenovan s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor za mandat 2018-2022 in na podlagi sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor o odpoklicu sedanjih in imenovanju nadomestnih članov.

Na dan 31.12.2019 je deloval v sestavi:

- Aleš Kobal, predsednik
- Katarina Mejal, podpredsednik
- Darko Hergamas, član
- Aljaž Bratina, član
- Tatjana Šeligo, članica (predstavnica delavcev JP GSZ)

V letu 2019 se je Nadzorni svet sestal na 4 rednih sejah.

## 7.3 Premoženjsko stanje

### Osnovni kapital

Osnovni kapital, priglašen ob registraciji JP GSZ, 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 vključno leta 2018 in pred delitvijo po zaključnem računu za leto 2019 ter na dan 31.12.2019 znašajo 480.895 EUR.

### Opredmetena in neopredmetena sredstva podjetja

Med opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva JP GSZ uvršča opremo, ki jo je nabavilo s sredstvi podjetja. V letu 2019 smo posodobili računalniško opremo s 4 računalniki, 2 tiskalnikoma in skenerjem. Skupna nabavna vrednost vseh osnovnih sredstev v letu 2019 je 2.741 EUR. Sredstva podjetja so vrednotena po nabavni vrednosti.

Osnovna sredstva, ki jih uporablja JP GSZ, njihov lastnik pa je Mestna občina Maribor, so evidentirana v zunajbilančni evidenci.

Vrednosti osnovnih sredstev se zmanjšujejo z amortiziranjem. Amortizacija se obračuna z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja z naslednjimi stopnjami:

- zgradbe	3 %
- oprema	20 %
- računalniška in programska oprema	50 %
- druga vlaganja	10 %

### Terjatve

Terjatve se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin ob predpostavki, da bodo tudi plačane. Za odprte terjatve, ki kljub večkratnemu opominjanju niso poravnane, se vložijo izvršba zoper dolžnika. V letu 2019 tovrstne potrebe ni bilo, vse terjatve so bile poravnane v roku.

Glavnino terjatev na dan 31.12.2019 predstavljajo terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova storitev delovanja v višini 85.281 EUR.



## **Obveznosti**

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev znašajo v poslovnih knjigah na dan 31.12.2019 79.077 EUR. Pomembnejše obveznosti so:

- obveznosti do zaposlenih v višini 45.828 EUR (obračunane plače in dodatki iz plač za mesec december 2019, izplačane v januarju 2020)
- obveznosti do dobaviteljev v višini 21.417 EUR (računi dobaviteljev z rokom zapadlosti v letu 2019)
- obveznost za DDV po obračunu za mesec december 2019 v višini 11.192 EUR.

## **Denarna sredstva**

V JP GSZ se med denarnimi sredstvi izkazujejo sredstva na transakcijskem računu. JP GSZ ima odprt en transakcijski račun, in sicer pri Novi KBM d.d. Na dan 31.12.2019 znašajo sredstva na transakcijskem računu 504.377 EUR.

## **Zunajbilančna sredstva in obveznosti**

V zunajbilančni evidenci vodimo štiri skupine premoženja:

- osnovna sredstva v lasti Mestne občine Maribor, ki jih uporablja JP GSZ, v vrednosti 74.542 EUR,
- investicije v teku, ki jih za Mestno občino Maribor vodi JP GSZ, v vrednosti 314.082 EUR,
- nezazidana stavbna zemljišča Mestne občine Maribor v vrednosti 53.266.966 EUR,
- bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku v vrednosti 72.468 EUR.

JP GSZ vodi za vse štiri postavke premoženja Mestne občine Maribor analitično evidenco.

## 7.4 Prihodki in odhodki

### Prihodki

Viri financiranja JP GSZ so:

- proračunski viri,
- drugi viri.

#### Proračunski viri

Podlaga za financiranje je bila:

- vrednost potrjenega Programa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. za leto 2019 s finančnim načrtom,
- Pogodba o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. v letu 2019.

Mestna občina Maribor in JP GSZ sta sklenila Pogodbo o izvajanju nalog in financiranju dejavnosti Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. in se z njo dogovorila, da zagotavlja Mestna občina Maribor 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. V letu 2019 je JP GSZ evidentiralo 668.821 EUR prihodkov iz tega naslova.

Kljub temu, da je podjetje za svoje delovanje financirano iz proračuna, obstaja neskladje med izkazom poslovnega izida podjetja in med realizacijo proračuna. 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 JP GSZ kot gospodarsko družbo, ki ima poslovno leto enako koledarskemu. To se odraža v terjatvah in obveznostih, ki jih JP GSZ ob zaključku poslovnega leta izkazuje do proračuna Mestne občine Maribor. Tako so stroški, ki nastanejo v mesecu decembru in se po zakonu o gospodarskih družbah knjižijo v tekoče koledarsko leto, v poslovnem izidu odhodek tekočega leta. Mestna občina Maribor izvrši nakazilo glede na zapadlost plačila v januarju in ga knjiži kot strošek novega proračunskega leta.

#### Drugi viri

Poleg prihodkov iz proračuna, s katerimi pokrivamo stroške za delovanje podjetja, JP GSZ 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) in drugo.

V EUR

	Realizacija 2018	Realizacija 2019
1	2	3
<b>DRUGI VIRI</b>	<b>15.266</b>	<b>17.435</b>
76 Prihodki od prodaje storitev	15.266	17.255
77 Prihodki od najemnin	0	180

V letu 2019 je bilo realiziranih prihodkov od prodaje storitev v višini 17.255 EUR. Od tega znašajo zaračunane storitve kupcem v zvezi s postopkom prodaje zemljišč 14.307 EUR in prihodki od delovanja Geocentra v višini 2.948 EUR.

Iz zaračunanih stroškov strankam pri prodaji stavbnih zemljišč pokrivamo stroške sodnih taks za vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo.

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 kot dobiček nakaže v proračun ustanovitelju, to je Mestni občini Maribor.

## **Odhodki**

Bistvene postavke med poslovnimi odhodki so:

- stroški plač in drugi stroški dela v višini 521.732 EUR
- stroški najema poslovnih prostorov v višini 29.335 EUR
- stroški porabe plina, električne energije in porabe goriva v višini 7.341 EUR
- stroški vodenja in posodabljanja evidenc NUSZ v višini 35.748 EUR
- stroški poštnih, telekomunikacijskih in telefonskih storitev v višini 16.757 EUR
- stroški pisarniškega materiala in strokovne literature v višini 5.883 EUR
- stroški zavarovalnih premij v višini 2.373 EUR

Drugi stroški so še stroški vodenja in posodabljanja registra nezazidanih stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, stroški tekočega vzdrževanja računalniške strojne in programske opreme, stroški pridobivanja podatkovnih virov in podlag, potrebnih za redno delovanje podjetja, stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, drugi obratovalni stroški, stroški izobraževanja, stroški plačilnega prometa.

## Poslovni izid in predlog razporeditve dobička za leto 2018

Skupaj prihodki podjetja	691.241,53 EUR
Skupaj odhodki podjetja	684.041,57 EUR
Celoten dobiček	7.199,96 EUR
Davek od dobička	639,82 EUR
<b>Čisti dobiček obračunskega obdobja</b>	<b>6.560,14 EUR</b>

Podjetje je ustvarilo 6.560,14 EUR čistega dobička, za katerega predlagamo, da se usmeri v bilančni dobiček, ki se v skladu s 36. členom Statuta Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. razporedi za druge rezerve za razvoj dejavnosti gospodarske službe podjetja.

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

Statut JP GSZ 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 – Mestnemu svetu – ki ima vlogo skupščine. V skladu z novelo Zakona o gospodarskih družbah in deveto točko 33. člena Statuta JP GSZ ima Mestni svet Mestne občine Maribor pristojnost odločanja o razporejanju dobička in pokrivanju izgube.

**POVZETEK PODATKOV IZ BILANCE STANJA  
NA DAN 31.12.2019**

v EUR

oznaka	besedilo	leto 2018	leto 2019
1	2	3	4
	<b>SREDSTVA</b>	<b>589.240,95</b>	<b>599.862,97</b>
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	3.752,10	3.493,41
II.	Opredmetena osnovna sredstva	3.752,10	3.493,41
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	581.921,79	593.061,97
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	79.064,75	88.685,33
V.	Denarna sredstva	502.857,04	504.376,64
C.	KRAT. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.567,06	3.307,59
	Zabilančna sredstva	54.886.532,73	53.728.057,71
	<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>589.240,95</b>	<b>599.862,97</b>
A.	KAPITAL	512.532,78	519.092,92
I.	Vpoklicani kapital	22.876,00	22.876,00
II.	Kapitalske rezerve	6.474,55	6.474,55
III.	Rezerve iz dobička	478.567,47	483.182,23
1.	Zakonske rezerve	2.287,58	2.287,58
5.	Druge rezerve iz dobička	476.279,89	480.894,65
VII.	Čisti dobiček poslovnega leta	4.614,76	6.560,14
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	228,20	228,20
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	72.322,09	79.076,88
D.	KRAT. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	4.157,88	1.464,97
	Zabilančna obveznosti	54.886.532,73	53.728.057,71

**POVZETEK IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA  
V OBDOBJU OD 1.1 DO 31.12.2019**

v EUR

Oznaka	besedilo	leto 2018	leto 2019
1	2	3	4
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	608.066,01	686.256,17
D.	SUBVENCIJE, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	0,00	2.210,75
E.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	1,46	1,88
F.	KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	608.067,47	688.468,80
G.	POSLOVNI ODHODKI	601.041,44	684.041,57
I.	Stroški blaga, materiala in storitev	88.769,14	158.669,64
2.	Stroški porabljenega materiala	12.190,97	14.992,89
b)	stroški energije	6.931,17	7.341,16
c)	drugi stroški materiala	5.259,80	7.651,73
3.	Stroški storitev	76.578,17	143.676,75
a)	transportne storitve	5.785,31	17.531,12
b)	najemnine	34.426,60	34.426,60
c)	povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	60,00	222,62
d)	drugi stroški storitev	36.306,26	91.496,41
II.	Stroški dela	508.811,70	521.731,91
1.	Stroški plač	389.540,90	401.824,34
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	48.199,86	49.115,14
3.	Stroški drugih zavarovanj	28.415,04	29.244,24
4.	Drugi stroški dela	42.655,90	41.548,19
III.	Odpisi vrednosti	2.826,92	2.999,84
IV.	Drugi poslovni odhodki	633,68	640,18
H.	DOBIČEK IZ POSLOVANJA	7.026,03	4.427,23
J.	FINANČNI PRIHODKI	0,00	0,00
K.	FINANČNI ODHODKI	3,50	0,00
L.	DRUGI PRIHODKI	0,00	2.772,73
M.	DRUGI ODHODKI	1.000,00	0,00
<b>N.</b>	<b>CELOTNI DOBIČEK</b>	<b>6.022,53</b>	<b>7.199,96</b>
P.	DAVEK OD DOBIČKA	1.407,77	639,82
<b>S.</b>	<b>ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>4.614,76</b>	<b>6.560,14</b>

Ime poslovnega subjekta:  
JP GSZ D.O.O.  
Sedež:  
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Matična številka:  
1306383000

Davčna številka:  
13079425

Velikost (1-mikro, 2-majhna,  
3-srednja, 4-velika):  
2  
Statusna sprememba:  
0

Matična številka pred  
statusno spremembo:

Podatki iz bilance stanja  
na dan 31.12.2019

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	SREDSTVA	001	599.862,97	589.240,95
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, del 07, del 08, 09, del 13	A. DOLGOROČNA SREDSTVA	002	3.493,41	3.752,10
del 00, del 08, del 13	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	003	0,00	0,00
del 00, del 08, del 13	1. Neopredmetena sredstva	004	0,00	0,00
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	0,00	0,00
del 00	b) Dobro ime	006	0,00	0,00
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007	0,00	0,00
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008	0,00	0,00
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	009	0,00	0,00
del 00, 02, 03, 04, 05, del 08, del 13	II. Opredmetena osnovna sredstva	010	3.493,41	3.752,10
del 00, del 02, del 03	1. Zemljišča	011	0,00	0,00
del 00, del 02, del 03	2. Zgradbe	012	0,00	0,00
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013	0,00	0,00
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014	3.493,41	3.752,10
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0,00	0,00
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	0,00	0,00
del 08, del 13	7. Prejumi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017	0,00	0,00
01	III. Naložbene nepremičnine	018	0,00	0,00
06, del 07	IV. Dolgoročne finančne naložbe	019	0,00	0,00
06	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	020	0,00	0,00
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021	0,00	0,00
del 06	b) Druge delnice in deleži	022	0,00	0,00
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023	0,00	0,00
del 07	2. Dolgoročna posojila	024	0,00	0,00

Podatki iz bilance stanja  
na dan 31.12.2019

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025	0,00	0,00
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026	0,00	0,00
del 08	V. Dolgoročne poslovne terjatve	027	0,00	0,00
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028	0,00	0,00
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029	0,00	0,00
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030	0,00	0,00
09	VI. Odložene terjatve za davke	031	0,00	0,00
del 07, del 08, 10, 11, 12, del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	B. KRATKOROČNA SREDSTVA	032	593.061,97	581.921,79
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033	0,00	0,00
del 13, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66	II. Zaloge	034	0,00	0,00
30, 31, 32	1. Material	035	0,00	0,00
60	2. Nedokončana proizvodnja	036	0,00	0,00
61, 63	3. Proizvodi	037	0,00	0,00
65, 66	4. Trgovsko blago	038	0,00	0,00
del 13	5. Predujmi za zaloge	039	0,00	0,00
del 07, 17, 18	III. Kratkoročne finančne naložbe	040	0,00	0,00
17	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	041	0,00	0,00
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042	0,00	0,00
del 17	b) Druge delnice in deleži	043	0,00	0,00
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044	0,00	0,00
del 07, 18	2. Kratkoročna posojila	045	0,00	0,00
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	0,00	0,00
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047	0,00	0,00
del 08, 12, del 13, 14, 15, 16	IV. Kratkoročne poslovne terjatve	048	88.685,33	79.064,75
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0,00	0,00
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	80.931,34	71.597,27
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	7.753,99	7.467,48
10, 11	V. Denarna sredstva	052	504.376,64	502.857,04
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	3.307,59	3.567,06
del 99	Zunajbilančna sredstva	054	53.728.057,71	54.886.532,73
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	055	599.862,97	589.240,95
90, 91, 92, 93, 94, 95	A. KAPITAL	056	519.092,92	512.532,78

Pripravljeno: 17.03.2020 11:23

Stran 2 od 4



Podatki iz bilance stanja  
na dan 31.12.2019

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
90	I. Vpoklicani kapital	057	22.876,00	22.876,00
del 90	1. Osnovni kapital	058	22.876,00	22.876,00
del 90	2. Nvpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0,00	0,00
91	II. Kapitalske rezerve	060	6.474,55	6.474,55
92	III. Rezerve iz dobička	061	483.182,23	478.567,47
del 92	1. Zakonske rezerve	062	2.287,58	2.287,58
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0,00	0,00
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0,00	0,00
del 92	4. Statutarne rezerve	065	0,00	0,00
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066	480.894,65	476.279,89
94	IV. Revalorizacijske rezerve	067	0,00	0,00
95	V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	301	0,00	0,00
del 93	VI. Preneseni čisti dobiček	068	0,00	0,00
del 93	VII. Prenesena čista izguba	069	0,00	0,00
del 93	VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	070	6.560,14	4.614,76
del 93	IX. Čista izguba poslovnega leta	071	0,00	0,00
96	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	072	0,00	0,00
del 96	1. Rezervacije	073	0,00	0,00
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074	0,00	0,00
del 97, del 98	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	075	228,20	228,20
del 97	I. Dolgoročne finančne obveznosti	076	0,00	0,00
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0,00	0,00
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	0,00	0,00
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	0,00	0,00
del 98	II. Dolgoročne poslovne obveznosti	080	228,20	228,20
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081	0,00	0,00
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082	228,20	0,00
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083	0,00	228,20
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0,00	0,00
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, del 97, del 98	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	085	79.076,88	72.322,09
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0,00	0,00
27, del 97	II. Kratkoročne finančne obveznosti	087	0,00	0,00
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088	0,00	0,00

Podatki iz bilance stanja  
na dan 31.12.2019

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089	0,00	0,00
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0,00	0,00
22, 23, 24, 25, 26, 28, del 98	III. Kratkoročne poslovne obveznosti	091	79.076,88	72.322,09
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	0,00	0,00
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	21.416,59	19.333,97
del 23, 24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	57.660,29	52.988,12
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	1.464,97	4.157,88
del 99	Zunajbilančne obveznosti	096	53.728.057,71	54.886.532,73

Kraj in datum oddaje

Maribor

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Salamun

Vodja družbe

Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.

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

Ime poslovnega subjekta:  
JP GSZ D.O.O.  
Sedež:  
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Matična številka:  
1306383000

Davčna številka:  
13079425

Velikost (1-mikro, 2-majhna,  
3-srednja, 4-velika):  
2  
Statusna sprememba:  
0

Matična številka pred  
statusno spremembo:

**Podatki iz izkaza poslovnega izida  
v obdobju 01.01.2019 - 31.12.2019**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 76	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	110	686.256,17	608.066,01
del 76	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu	111	686.256,17	608.066,01
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	686.075,84	608.066,01
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	180,33	0,00
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114	0,00	0,00
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU	115	0,00	0,00
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116	0,00	0,00
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117	0,00	0,00
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU	118	0,00	0,00
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119	0,00	0,00
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120	0,00	0,00
60, del 61, 63	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	0,00	0,00
60, del 61, 63	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122	0,00	0,00
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123	0,00	0,00
del 76	D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	2.210,75	0,00
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	1,88	1,46
60, 61, 63, 76, 79	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	126	688.468,80	608.067,47
40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	G. POSLOVNI ODHODKI	127	684.041,57	601.041,44
40, 41, del 70	I. Stroški blaga, materiala in storitev	128	158.669,64	88.769,14
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0,00	0,00
40	2. Stroški porabljenega materiala	130	14.992,89	12.190,97

**Podatki iz izkaza poslovnega izida  
v obdobju 01.01.2019 - 31.12.2019**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 40	a) stroški materiala	131	0,00	0,00
del 40	b) stroški energije	132	7.341,16	6.931,17
del 40	c) drugi stroški materiala	133	7.651,73	5.259,80
41	3. Stroški storitev	134	143.676,75	76.578,17
del 41	a) transportne storitve	135	17.531,12	5.785,31
del 41	b) najemnine	136	34.426,60	34.426,60
del 41	c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	137	222,62	60,00
del 41	đ) drugi stroški storitev	138	91.496,41	36.306,26
47	<b>II. Stroški dela</b>	139	<b>521.731,91</b>	<b>508.811,70</b>
del 47	1. Stroški plač	140	401.824,34	389.540,90
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	49.115,14	48.199,86
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	29.244,24	28.415,04
del 47	4. Drugi stroški dela	143	41.548,19	42.655,90
43, 72	<b>III. Odpisi vrednosti</b>	144	<b>2.999,84</b>	<b>2.826,92</b>
43	1. Amortizacija	145	2.999,22	2.824,02
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	0,00	0,00
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	0,62	2,90
44, 48	<b>IV. Drugi poslovni odhodki</b>	148	<b>640,18</b>	<b>633,68</b>
44	1. Rezervacije	149	0,00	0,00
48	2. Drugi stroški	150	640,18	633,68
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	<b>H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA</b>	151	<b>4.427,23</b>	<b>7.026,03</b>
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	<b>I. IZGUBA IZ POSLOVANJA</b>	152	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
77	<b>J. FINANČNI PRIHODKI</b>	153	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 77	Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	154	0,00	0,00
del 77	<b>I. Finančni prihodki iz deležev</b>	155	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157	0,00	0,00
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158	0,00	0,00
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159	0,00	0,00
del 77	<b>II. Finančni prihodki iz danih posojil</b>	160	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	0,00	0,00
del 77	<b>III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	163	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Podatki iz izkaza poslovnega izida  
v obdobju 01.01.2019 - 31.12.2019**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekečega leta	Prejšnjega leta
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	0,00	0,00
74	<b>K. FINANČNI ODHODKI</b>	166	0,00	3,50
del 74	Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)	167	0,00	0,00
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0,00	0,00
del 74	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	169	0,00	3,50
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0,00	0,00
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0,00	0,00
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0,00	0,00
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	0,00	3,50
del 74	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	174	0,00	0,00
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0,00	0,00
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	0,00	0,00
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	0,00	0,00
78	<b>L. DRUGI PRIHODKI</b>	178	2.772,73	0,00
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0,00	0,00
del 78	II. Ostali prihodki	180	2.772,73	0,00
75	<b>M. DRUGI ODHODKI</b>	181	0,00	1.000,00
80	<b>N. CELOTNI DOBIČEK</b>	182	7.199,96	6.022,53
80	<b>O. CELOTNA IZGUBA</b>	183	0,00	0,00
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	639,82	1.407,77
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0,00	0,00
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	186	6.560,14	4.614,76
89	Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	187	0,00	0,00
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)	188	15,25	15,50
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

**Opomba:**

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

Kraj in datum oddaje

Maribor

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Salamun

Vodja družbe

Mojmir Grmek, univ. dipl. prav.

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

Na podlagi 282. člena Zakona o gospodarskih družbah in Odloka o ustanovitvi javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči – uradno prečiščeno besedilo (MUV št., 12/2009), daje nadzorni svet Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Mestnemu svetu Mestne občine Maribor naslednje

## **POROČILO NADZORNEGA SVETA ZA POSLOVNO LETO 2019**

1. dr. Aleš KOBAL - predsednik
2. mag. Matevž GRAJFONER - namestnik predsednika
3. Donald KERANOVIČ - član
4. Uroš BRODNJAK - član
5. Tatjana Šeligo - član

Na 7. redni seji Mestnega sveta, ki je bila 9. septembra 2019, so bili za nadomestne člane kot predstavnike MOM v NS JP GSZ d.o.o. imenovani

Katarina MEJAL, Darko HERGAMAS in Aljaž BRATINA.

NS JP GSZ d.o.o. je od tega dne dalje deloval v sestavi:

1. dr. Aleš KOBAL - predsednik
2. Katarina MERJAL - namestnica predsednika
3. Darko HERGAMAS - član
4. Aljaž BRATINA - član
5. Tatjana Šeligo - član

V letu 2019 je nadzorni svet nadziral poslovanje Javnega podjetja v skladu z zakonskimi določili, katera so opredeljena z Odlokom o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Pristojnosti nadzornega sveta določa 21. člen Statuta Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, ki jih je nadzorni svet izvajal tako, da je vso leto spremljal in nadziral porabo proračunskih sredstev v skladu s sprejetim proračunom Mestne občine Maribor in potrjenim Programom opremljanja stavbnih zemljišč JP GSZ za leto 2019. Seznanjal se je o pomembnih zadevah, ki jih kot njegovo pristojnost določa statut in zakonodaja.

Nadzorni svet je ugotovil, da podjetje dobro posluje na vseh področjih svojega dela.

Odhodki za delovanje podjetja so bili gospodarno in skrbno porabljeni in sicer nižje od načrtovanih. Podjetje je sodelovalo tudi pri realizaciji investicij, ki jih opravlja za MOM.

Poslovno leto 2019 je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči zaključilo s pozitivnim poslovnim izidom – dobičkom.

### **Pregled aktivnosti nadzornega sveta v okviru opravljenih sej:**

Nadzorni svet je imel v letu 2019 štiri redne seje in eno dopisno sejo.

- na 5. redni seji, ki je bila 14. marca 2019, je nadzorni svet obravnaval in potrdil je Program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči JP GSZ s finančnim načrtom za leto 2019. V nadaljevanju je obravnaval in potrdil Poročilo o opravljenem popisu sredstev in obveznosti do njihovih virov na dan 31.12.2018.
- na 6. redni seji, ki je 28. marca 2019, je nadzorni svet obravnaval poročilo o delu JP GSZ z zaključnim računom za leto 2018. Člani NS na obravnavano poročilo z zaključnim računom niso imeli pripomb in so sprejeli predlagane sklepe. Poročilo o delu JP GSZ za leto 2018 z zaključnim računom je obravnaval in potrdil MESTNI SVET MOM na 5. redni seji, ki je bila 13. maja 2019. V skladu s 294. členom Zakona o gospodarskih družbah je MS MOM podelil razrešnico upravi in nadzornemu svetu JP GSZ.
- Na 1. dopisni seji, dne 3. julija 2019, je NS potrdil razrešitev KOSI Uroša, člana Komisije za izvedbo in nadzor prodaje ter nakupov stavbnih zemljišč ter imenoval za novega člana iste komisije KOCBEK Denisa.
- na 7. redni seji, ki je bila 01. oktobra 2019, je NS zasedal v novi sestavi. MS MOM je imenoval nove predstavnike v NS JP GSZ, in sicer HERGAMAS Darka, Aljaža BRATINO in Katarino MEJAL. NS je za namestnico predsednika imenoval oz. potrdil Katarino MEJAL. Seznanil se je z informacijo o finančnem poslovanju JP GSZ za obdobje I-VIII 2019. Glede na rezultate v obravnavanem obdobju od I-VIII se načrtuje, da bo JP GSZ leto 2019 zaključilo uspešno. NS je bila posredovana informacija o poteku sprejemanja novega Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje mestne občine Maribor. Prva obravnava na MS MOM bo 18. 11. 2019. Potrditev novega odloka se predvideva v decembru 2019.
- na 8. redni seji, ki je bila dne 05. decembra 2019, je NS sprejel sklep o popravku zneskov v statutu JP GSZ iz SIT v EUR. Popravki so bili potrebni v členu 7. in členu 27. statuta JP GSZ.

Gradivo za seje so člani nadzornega sveta prejeli skladno s poslovníkom pravočasno, na sejah NS pa je bilo ob naštetih zadevah največ vsebinskih vprašanj namenjenih strategiji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, NUSZ in komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč.

### **Potrditev poročila o delu in zaključnega računa za leto 2019:**

Nadzorni svet je na 2. dopisni seji, ki je bila 26. marca 2020, obravnaval poročilo o delu in zaključni račun JP GSZ za leto 2019.



1. Nadzorni svet potrdi poročilo o delu za leto 2019.

2. Nadzorni svet potrdi zaključni račun za leto 2019 z ugotovitvami:

Skupaj prihodki podjetja	691.241,53 EUR
<u>Skupaj odhodki podjetja</u>	<u>684.041,57 EUR</u>
Celoten dobiček	7.199,96 EUR
<u>Davek od dobička</u>	<u>639,82 EUR</u>
<u>Čisti dobiček obračunskega obdobja</u>	<u>6.560,14 EUR</u>

3. Nadzorni svet potrdi, da se čisti dobiček v višini 6.560,14 EUR po zaključnem računu za leto 2019 razporedi v druge rezerve za razvoj dejavnosti podjetja.

4. Nadzorni svet predlaga skupščini, ki jo predstavlja Mestni svet Mestne občine Maribor v obravnavo poročilo o delu za leto 2019 in zaključni račun za leto 2019 ter razporeditev dobička na sledeč način:

- čisti dobiček v višini 6.560,14 EUR se razporedi v druge rezerve za razvoj dejavnosti podjetja.

5. Nadzorni svet predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Maribor, da v skladu s 294. členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico upravi.

6. Nadzorni svet predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Maribor, da mu v skladu s 294. členom Zakona o gospodarskih družbah podeli razrešnico.

ČLANI NS

PRESEDNIK

Dr. Aleš KOBAL

mag. Matevž GRAJFONER

Donald KERANOVIČ

Uroš BRODNJAK

Tatjana ŠELIGO

Novi člani NS od 9. septembra 2019

Katarina MEJAL

Darko HERGAMAS

Aljaž BRATINA