

**POROČILO O REALIZACIJI PROGRAMA
REŽIJSKEGA OBRATA GOSPODARJENJA S STAVBNIMI
ZEMLJIŠČI**

Mestne občine Murska Sobota za leto 2011

POROČILO

o realizaciji programa dela s finančnim načrtom Režijskega obrata za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v Mestni občini Murska Sobota za leto 2011

1. UVOD

Program dela s finančnim načrtom za leto 2011 je na prihodkovni strani temeljil na načrtovanih prihodkih iz naslova prodaje nepremičnin, komunalnega prispevka, najemnin in drugih prihodkov od premoženja, na odhodkovni strani pa je bil naravnano tako, da bi z doslednim izvajanjem aktivne zemljiške politike in racionalnega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči bili kljub zaostrenim gospodarskim razmeram doseženi cilji v smeri zagotavljanja stavbnih zemljišč in opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo in s tem ustvarjeni pogoji za izgradnjo poslovnih, trgovskih in gospodarskih con ter območij za večstanovanjsko in individualno stanovanjsko gradnjo.

2. PRIHODKI

2.1. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč – konto 7221-00 so bili realizirani v višini 278.680 EUR in so nižji od načrtovanih.

Pretežni del načrtovanih prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč so predstavljale tri stavbne parcel na območju SOIC, stavbnih parcel na območju načrtovanih večstanovanjskih objektov na Lendavski ulici, prodaji dveh stavbnih parcel v Krogu za namen stanovanjske gradnje ter prodaje stavbnih parcel, manjših površin, namenjenih za zaokrožitev območij gradnje.

Realizirani prihodek iz naslova prodaje stavbnih zemljišč predstavlja prodaja stavbne parcele z območja kareja K-8 v SOIC, površine 12.026 m² kupcu WOLFORD d.o.o., ter prodaja dveh stavbnih parcel v Krogu za namen individualne stanovanjske gradnje. Pretežni izpad prihodka iz tega naslova predstavljajo neuspešne prodaje dveh parcel skupne površine 33.693 m² z območja SOIC za katere na javni dražbi in ponovljenih javnih dražbah ni bilo ponudnikov ter nerealizirana prodaja parcel na območju Lendavske ulice, ki bi se realizirala z menjalno pogodbo, vendar je bilo potrebno predhodno na novo parcelirati območje, ki pa se je časovno zavleklo, zato bo ta pravni posel realiziran v letošnjem letu.

Zaostrene razmere na trgu kapitala in zaostrene gospodarske razmere, ki so se začele očitno nakazovati leta 2009 in se nadaljevale skozi celotno leto 2010 in 2011 so brez dvoma vplivale tudi na trg nepremičnin in upočasnile investicijsko dejavnost kar je imelo za posledico, da ni bilo ponudnikov za nakup navedenih nepremičnin.

2.2. Prihodki iz naslova komunalnih prispevkov – konto 7141-05 so bili realizirani v višini 310.194 EUR in so nekoliko višji od načrtovanih.

Od večjih investicij za katere je bil odmerjen in plačan komunalni prispevek velja izpostaviti območje SOIC in plačilo komunalnega prispevka s strani investitorja BISOL d.o.o. Preostali del prihodkov iz tega naslova predstavljajo plačila komunalnega prispevka v zvezi z gradnjo stanovanjskih objektov, manjših industrijskih objektov, nadzidav, dozidav in sprememb namembnosti objektov.

2.3. Prihodki iz naslova najemnin in odškodnin – konta 7103-04 in 7103-99 so skupaj znašali 161.481 EUR in predstavljajo najemnine od oddaje nepremičnine v najem – parkirnih prostorov v PIŠK ter prejete odškodnine za dodeljene služnostne pravice za gradnjo infrastrukture na zemljiščih v lasti MOMS. Pretežni del prihodka iz tega naslova pa predstavljajo prejeta sredstva od prodaje obveznic Slovenske odškodninske družbe, ki jih je MOMS prejela kot odškodnino v denacionalizacijskem postopku.

3. ODHODKI

3.1. Na področju urejanja zemljišč s komunalno infrastrukturo so bili odhodki realizirani v višini 375.203 EUR in so nižji od načrtovanih.

Na področju izgradnje komunalne infrastrukture v okviru postavke 16061105 - Severna obrtna industrijska cona II. FAZA K8-K9, realizirana sredstva predstavljajo plačilo obveznosti izvedenih del komunalne opreme v letu 2010 na območju kareja K – 8, kot obveznost MOMS iz naslova plačanega komunalnega prispevka, da se investitorju Wolford d.o.o. in potencialnim investitorjem zagotovi potrebna komunalna oprema, na katero bodo lahko priključil novozgrajene proizvodne objekte. Realizirana je bila tudi prenesena obveznost plačila zgrajene komunalne opreme v Kološevi ulici, v letu 2010, v okviru postavke 16061002 - Komunalno urejanje podaljška Kajuhove ulice v Murski Soboti.

V okviru postavke 16061000 - Urejanje zemljišč s komunalno infrastrukturo so bili izvedeni komunalni priključki kot obveznost MOMS do investitorjev iz naslova plačanega komunalnega prispevka, izvedeno je bilo asfaltiranje dovozne poti v Černelavcih ter izvedena odstranitvi dotrajanega objekta v lasti MOMS na Vrtni ul. v M. Soboti. Ostale odhodke pa še predstavljajo stroški v zvezi z urejanjem zemljišč v lasti MOMS, ceditve nepremičnin, parcelacije, sodne, odvetniške in notarske stroške ter stroške oglaševanja.

V okviru postavke 16061001 - Projektna dokumentacija in programi opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, v celoti realizirana postavka predstavlja stroške izdelave projektne dokumentacije za prometno ureditev Dolge ul. v Černelavcih ter izdelave osnutka parcelacije za območje stanovanjske gradnje Tomšičeva - Kajuhova ulica v Murski Soboti.

3.2. V okviru postavke 16062000 - Nakup zemljišč so bili realiziran nakupi zemljišč v višini 29.198 EUR in so nižji od načrtovanih.

Realizirana sredstva predstavljajo nakup parcel, ki v naravi predstavljajo del Južne ulice v Murski Soboti, ki v preteklosti iz različnih razlogov niso bile lastninsko pravno

urejene, nakup zemljišča za ureditev parka pri domu starejših v Murski Soboti ter parcele na območju SOIC, v katerem poteka primarno kanalizacijsko omrežje.

4. ZAKLJUČEK

Iz zaključnega računa proračuna Mestne občine Murska Sobota za leto 2011 je razvidno, da so bili realizirani prihodki in odhodki na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči nižji od načrtovanih. Razlogi so bili objektivne narave in so v veliki meri posledica zaostrenih gospodarskih razmer, ki se kažejo na področju trga nepremičnin ter posledično na drastičnem upadu investicij in so po posameznih postavkah tudi obrazloženi.

Na prihodkovni strani so predvsem izostali načrtovani prihodki iz naslova prodaje stavbnih parcel z območja kareja K8 in K9 v SOIC, ki so v veliki meri posledica zaostritve na finančnem področju – trgu kapitala in neugodnih gospodarskih razmer v letu 2011, kar je imelo za posledico, da se določeni investitorji, ki so izkazovali interes za nakup zemljišča niso odločili za nakup in investicije, posledično pa je iz teh razlogov tudi izpadel načrtovan prihodek iz naslova komunalnega prispevka, ker ni prišlo do načrtovanih gradenj.

Ker niso bili realizirani prihodki v načrtovani višini je bilo zaradi pomanjkanja sredstev potrebno na drugi strani zmanjšati obseg investicij v opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo in nakupe zemljišč, zato so te investicije in nakupi zemljišč ustrezno vključeni v program dela s finančnim načrtom Režijskega obrata za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v MOMS za leto 2012 in proračun MOMS za leto 2012.

V Murski Soboti, 14.03.2012

Pripravil:

Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor
ter gospodarske javne službe.