

# POROČILO O REALIZACIJI PROGRAMA REŽIJSKEGA OBRATA GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA ZA LETO 2012

## 1. UVOD

Program dela s finančnim načrtom za leto 2012 je na prihodkovni strani temeljil na načrtovanih prihodkih iz naslova prodaje nepremičnin, komunalnega prispevka, najemnin in drugih prihodkov od premoženja. Na odhodkovni strani je bil načrtovan tako, da bi bili v okviru aktivne zemljiške politike in aktivnega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kljub vedno bolj zaostrenim gospodarskim in finančnim razmeram doseženi cilji v smeri zagotavljanja opremljenih stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo. Na ta način se vzpostavljajo 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 79.567,00 EUR in so nižji od načrtovanih.

Pretežni del načrtovanih prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč sta predstavljali stavbni parceli na območju SOIC, stavbno zemljišče na območju Plese (ob inkubatorju), stavbna parcela ob Kocljevi ulici, stavbne parcele 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 prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč predstavljajo prodajo stavbne parcele na Lendavski ul. in stavbne parcele na območju obrtne cone ob Markišavski cesti, dveh stavbnih parcel ob območju Agroservisa in Tovarne kovinske opreme, prodajo stavbnih parcel za namen postavitve garažnih objektov v novem naselju Černelavci ter zamenjava zemljišč med MOMS in družbo Finimo d.o.o. na območju Lendavske ulice (območje bivše Pomurke).

Pretežni del izpada prihodka iz tega naslova predstavljajo neuspešne prodaje dveh stavbnih parcel, skupne površine 32.651 m<sup>2</sup> z območja SOIC za kateri na javni dražbi, dne 4.6.2012 in na ponovljenih javnih dražbah, dne 20.8.2012 ter 3.12.2012 ni bilo ponudnikov ter nerealizirana prodaja stavbnih parcel na območju Ples, stavbne parcele ob Kocljevi ulici in Cankarjevi ulici ter stavbne parcele v Krogu, za katere na javnih dražbah ni bilo ponudnikov. Navedene nepremičnine so namenjene prodaji v letu 2013 in vključene v ustrezne dokumente, ki jih je sprejel mestni svet.

**2.2** Prihodki od prodaje zgradb in prostorov – konto 7200-00 so bili realizirani v višini 22.500,00 EUR in so nižji od načrtovanih.

Realizirani prihodek predstavlja prodaja ½ solastninskega deleža v dotrajani stanovanjski hiši s pripadajočim zemljiščem v Murski Soboti, nerealizirana pa je ostala prodaja dveh garažnih prostorov v objektu na Lendavski ul. 5/a v Murski Soboti, za kateri na javnih dražbah ni bilo ponudnika.

Zaostrene gospodarske razmere in nedelujoči trg kapitala, se še posebej odražata na področju investiranja v vse vrste objektov. Kriza, ki se je v letu 2012 samo še poglobila je zaustavila investicijsko dejavnost, kar se je drastično odrazilo tudi na trgu nepremičnin, ko potencialni investitorji niso kazali interesa za nakup nepremičnin.

**2.3.** Prihodki iz naslova komunalnih prispevkov – konto7141-05 so bili realizirani v višini 147.042,29 EUR in so nižji od načrtovanih.

Od večjih investicij za katere je bil odmerjen in plačan komunalni prispevek velja izpostaviti načrtovano gradnjo industrijske hale s strani investitorja Tovarne kovinske opreme d.o.o., preostali del prihodkov iz tega naslova pa predstavljajo plačila komunalnega prispevka v zvezi z gradnjo individualnih stanovanjskih objektov, manjših industrijskih objektov, nadzidav, dozidav in sprememb namembnosti objektov.

Izostali pa so načrtovani prihodki od komunalnega prispevka zaradi nerealiziranih investicij oziroma gradenj kot so poslovno stanovanjski objekt v mestnem jedru, trgovski center Mercator, večstanovanjski objekt na Lendavski ulici in gradnja pretovorno skladiščnega objekta na Bakovski ulici v Murski Soboti.

**2.4.** Prihodki iz naslova najemnin in odškodnin – del konta 7103-04 in konto 7103-99 so skupaj znašali 24.098,72 EUR in so višji od načrtovanih.

Prihodki predstavljajo najemnine za oddane parkirne prostore v garaži PIŠK v najem, ter plačila odškodnin za podeljene služnostne pravice za gradnjo infrastrukture na zemljiščih v last Mestne občine Murska Sobota.

### **3. ODHODKI**

**3.1.** Na področju postavke 16061000 - Urejanje zemljišč s komunalno infrastrukturo so bili odhodki realizirani v višini 92.855,03 EUR in so nekoliko nižji od načrtovanih.

V okviru te proračunske postavke so bili izvedeni komunalni priključki kot obveznost MOMS do investitorjev iz naslova plačanega komunalnega prispevka. Izvedena je bila odstranitev dotrajanega objekta v lasti MOMS na vogalu Kopališke in Ciril Metodove ul. v Murski Soboti in zgrajeno počivališče za kolesarje v Kupšincih. Ostale odhodke pa še predstavljajo stroški v zvezi z urejanjem zemljišč v lasti MOMS, cenitve nepremičnin, parcelacije, sodne, odvetniške in notarske stroške ter stroške oglaševanja.

V okviru postavke 16061001 - Projektna dokumentacija in programi opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, načrtovana sredstva niso bila realizirana iz razloga ker nekateri prostorsko izvedbeni akti niso bili zaključeni v letu 2012 in se nadaljujejo v letu 2013, manjše spremembe in dopolnitve prostorsko izvedbenih aktov pa niso terjale novelacije programov opremljanja. Ker ni bilo podlage in potrebe za izdelavo programov opremljanja, so posledično načrtovana sredstva ostala neporabljena in so ponovno načrtovana v letošnjem letu.

**3.2.** V okviru postavke 16061003 – Komunalno urejanje območja Ekonomske šole Murska Sobota, načrtovana sredstva niso bila realizirana.

Načrtovana sredstva so bila namenjena za pridobitev zemljišča, ki predstavlja del kolesarske poti na Noršinski ulici v Murski Soboti, ki je v lasti družbe Hypo Leasing d.o.o. Pravni posel bi se realiziral kot menjava z zemljiščem v lasti MOMS, v tej zvezi je že bila pripravljena menjalna pogodba, vendar do sklenitve pogodbe ni prišlo zaradi znanih dogodkov v družbi, se pa aktivnosti nadaljujejo.

**3.3.** V okviru postavke 16062000 - Nakup zemljišč so bili realiziran nakupi zemljišč v višini 68.414,00 EUR in so nižji od načrtovanih.

Realizirana sredstva predstavljajo nakup dotrajane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem na vogalu Kopališke in Ciril Metodove ulice v Murski Soboti ter stavbne parcele, ki v naravi predstavlja del Južne ulice v Murski Soboti

Izvedena je bila zamenjava zemljišč med MOMS in družbo Finimo d.o.o. na območju Lendavske ul. v Murski Soboti ( območje bivše Pomurke ) ter s tem ustvarjeni pogoji, da je investitor pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta. Izvajali so se tudi predhodni postopki, povezani s cenitvijo nepremičnin, pogajanja o nakupih, vendar zaradi

pomanjkanja sredstev določeni nakupi zemljišč niso bili realizirani in so zato načrtovani v letošnjem letu.

#### **4. ZAKLJUČEK**

Iz zaključnega računa proračuna Mestne občine Murska Sobota za leto 2012 je razvidno, da so bili realizirani prihodki in odhodki na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči nižji od načrtovanih. Razlogi so v veliki meri objektivne narave in so posledica zaostrenih gospodarskih razmer, ki se kažejo na področju trga nepremičnin, ter posledično tudi na drastičnem upadu investicij na vseh področjih gradenj. .

Na prihodkovni strani so predvsem izostali načrtovani prihodki iz naslova prodaje stavbnih parcel in komunalnega prispevka, ki so zgoraj podrobneje obrazloženi in so posledica zaostritve razmer na finančnem področju – trgu kapitala in izredno slabih gospodarskih razmer v letu 2012, 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.

Nerealizirani prihodki v načrtovani višini so povzročili pomanjkanje sredstev, zato je bilo potrebno na drugi strani zmanjšati obseg investicij v opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo in sredstva za 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 2013 in proračun MOMS za leto 2013.

V Murski Soboti, marec 2013

Pripravil:

Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor

ter gospodarske javne službe.