

POROČILO O REALIZACIJI PROGRAMA REŽIJSKEGA OBRATA GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA ZA LETO 2013

1. UVOD

Program dela s finančnim načrtom za leto 2013 je na prihodkovni strani temeljil na načrtovanih prihodkih iz naslova prodaje nepremičnin, komunalnega prispevka, najemnin in drugih prihodkov od premoženja. Odhodkovna stran je bila načrtovana tako, da bi bili doseženi cilji glede zagotavljanja opremljenih stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo v okviru aktivne zemljiške politike in aktivnega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kljub izredno zaostrenim gospodarskim in finančnim razmeram, ki so se v letu 2013 samo še poglobile. Kljub temu so bili doseženi cilji v smeri zagotavljanja opremljenih stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo za poslovno, obrtno industrijsko in stanovanjsko gradnjo, ki pa je zaradi zaostrenih gospodarskih razmer močno upadla.

2. PRIHODKI

2.1. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč – konto 7221-00 so bili realizirani v višini 47.594,78 EUR in so nižji od načrtovanih, od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj pa v višini 12.121,50 EUR kar je v okviru načrtovanih prihodkov.

Pretežni del načrtovanih prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč so predstavljale tri stavbne parcele na območju SOIC, stavbno zemljišče na območju Plese (ob inkubatorju), stavbna parcela ob Kocljevi ulici, prodaji dveh stavbnih parcel v Krogu, stavbne parcele za namen stanovanjske gradnje v Murski Soboti in stavbne parcele za namen stanovanjske gradnje v Černelavcih ter prodaje stavbnih parcel, manjših površin, namenjenih za zaokrožitev območij gradnje.

Na področju prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj je bil načrtovan prihodek iz naslova prodaje ½ stanovanja v večstanovanjskem objektu v Ul. Arh. Novaka v Murski Soboti.

Realizirani prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč predstavljajo prodajo dveh stavbnih parcel, ene na območju mesta Murska Sobota, druge pa v naselju Černelavci za namen indiv. stanovanjske gradnje. Realizirana je bila tudi prodaja stavbnega zemljišča za potrebe rekonstrukcije železniške proge, kupcu R. Sloveniji.

Pretežni del izpada prihodka iz tega naslova predstavljajo neuspešne prodaje treh stavbnih parcel, skupne površine 33.652 m² z območja SOIC za katere na javni dražbi, dne 3.6.2013 in na ponovljenih javnih dražbah, dne 23.9.2013 ter 23.12.2013 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, ki so bile prav tako izvedene v zgoraj navedenih terminih ni bilo ponudnikov. Navedene nepremičnine so namenjene prodaji v letu 2014 in vključene v načrt razpolaganja (prodaje), ki ga je sprejel mestni svet.

2.2 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj – konto 7200-01 so bili realizirani v višini 12.121,50 EUR in so v okviru načrtovanih načrtovanih.

Realizirani prihodek predstavlja prodaja ½ solastninskega deleža v stanovanju, površine 30 m² v večstanovanjskem objektu na Ul. Arh. Novaka v Murski Soboti.

2.3. Prihodki iz naslova komunalnih prispevkov – konto 7141-05 so bili realizirani v višini 145.567,84 EUR in so višji od načrtovanih.

Od večjih investicij za katere je bil odmerjen in plačan komunalni prispevek velja izpostaviti gradnjo poslovnega objekta s strani investitorja KARBA MGE d.o.o., na Markišavski ul. v Murski Soboti, 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.

2.4. Prihodki iz naslova najemnin in odškodnin – del konta 7103-04 in konto 7103-99 so skupaj znašali 38.365,45 EUR in so nekoliko 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 lasti Mestne občine Murska Sobota.

3. ODHODKI

3.1. Na področju postavke 16061000 - Urejanje zemljišč s komunalno infrastrukturo so bili odhodki realizirani v višini 86.013,53 EUR in so nekoliko nižji od načrtovanih.

V okviru te proračunske postavke so bili v okviru načrtovanega zneska izvedeni komunalni priključki kot obveznost MOMS do investitorjev iz naslova plačanega komunalnega prispevka. Izvedena je bila še komunalna ureditev ceste v delu Ledavske ul. v Černelavcih. 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 2013 in se nadaljujejo v letu 2014, 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 letu 2014.

3.2. V okviru postavke 16061009 – Komunalno urejanje območja ob Bakovski ulici v Murski Soboti so bili odhodki realizirani v višini 6.965,74 EUR in so nekoliko nižji od načrtovanih.

Odhodki na tej proračunski postavki predstavljajo nakupe zemljišča na območju načrtovanih vrtičkov od lastnikov – fizičnih oseb iz tujine ter drugimi operativnimi odhodki povezanimi s plačilom davka na dodano vrednost, storitvami prevajanja in notarskimi storitvami v zvezi z overitvami pogodb.

3.3. V okviru postavke 16062000 - Nakup zemljišč so bili realizirani nakupi zemljišč in drugih nepremičnin v višini 65.684,00 EUR in so nižji od načrtovanih.

Realizirana sredstva predstavljajo nakup dotrajane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem na Lendavski ulici v Murski Soboti, ki je predvidena za rušitev, zemljišče pa namenjeno za ureditev igrišča, ter nakup zemljišča v Markišavcih, ki bo namenjeno za zaokrožitev vadbenih in prireditvenih površin.

Izvajali so se tudi predhodni postopki, povezani s cenitvijo nepremičnin, pogajanja o nakupih, ki so se iz različnih razlogov, predvsem zaradi neuspešnih pogajanj glede odkupne cene zavlekla v leto 2014, na drugi strani pa tudi zaradi pomanjkanja sredstev določeni nakupi zemljišč niso bili realizirani in so zato načrtovani v letu 2014.

4. ZAKLJUČEK

Iz zaključnega računa proračuna Mestne občine Murska Sobota za leto 2013 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 je v letu 2013 samo še poglobila, kar se je drastično odrazilo na področju trga nepremičnin, ko potencialni investitorji niso kazali interesa za nakup stavbnih zemljišč, kar je posledično vplivalo na drastičen upad investicij na vseh področjih gradenj.

Na prihodkovni strani so predvsem izostali načrtovani prihodki iz naslova prodaje stavbnih parcel namenjenih za poslovno, obrtno – industrijsko in stanovanjsko gradnjo, ki so zgoraj podrobneje obrazloženi in so posledica razmer na finančnem področju – trgu kapitala in izredno slabih gospodarskih razmerah v letu 2013, 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 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 2014 in proračun MOMS za leto 2014.

V Murski Soboti, marec 2014

Pripravil:

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