

POROČILO
o realizaciji programa dela s finančnim načrtom Režijskega obrata za gospodarjenje s
stavnimi zemljišči v Mestni občini Murska Sobota za leto 2014

1. UVOD

Program dela s finančnim načrtom za leto 2014 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 2014 nadaljevale. 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 in finančnih razmer močno upadla, to pa se je posledično odrazilo tudi na trgu nepremičnin, nakupu stavbnih zemljišč kjer ni bilo interesa potencialnih investitorjev.

2. PRIHODKI

2.1. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč – konto 7221-00 so bili realizirani v višini 8.153.61 EUR in so nižji od načrtovanih, od prodaje zgradb in prostorov – konto 7200 pa v višini 79.103,52 EUR.

Realizirani prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč predstavljajo prodajo dveh stavbnih parcel na območju mesta Murska Sobota, ki jih je potrebovala država v sklopu izvajanja projekta rekonstrukcije železniške proge ter prodaje solastninskega deleža, ki ga je imela MOMS v stavbnem zemljišču na območju k.o. Murski Črnci.

Prihodek od prodaje zgradb in prostorov – konto 7200 – 0000 prestavlja prodajo nepremičnine, v naravi stavbo s pripadajočim zemljiščem stare glasbene šole na Staneta Rozmana ul. v Murski Soboti, katere solastnica do $\frac{3}{4}$ je bila Mestna občina Murska Sobota. Nepremičnina je bila prodana v nepravdnem postopku s strani Okrajnega sodišča v Murski Soboti, Mestna občina Murska Sobota pa je glede na solastninski delež prejela del kupnine.

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 23.6.2014 in na ponovljeni javni dražbi, dne 28.7.2014 ni bilo ponudnikov ter nerealizirana prodaja stavbnih parcel na območju Ples, stavbne parcele ob Kocljevi ulici in Cankarjevi ulici, stavbne parcele v Krogu in dotrajane stanovanjske hiše v Bakovcih za katere na javnih dražbah, ki sta bili prav tako izvedene v zgoraj navedenih terminih ni bilo ponudnikov. Navedene nepremičnine so namenjene prodaji v letu 2015 in vključene v načrt razpolaganja (prodaje), ki ga je sprejel mestni svet.

2.2. Prihodki iz naslova komunalnih prispevkov – konto 7141-05 so bili realizirani v višini 152.891,27 EUR in so nižji od načrtovanih.

Od večjih investicij za katere je bil odmerjen in plačan komunalni prispevek velja izpostaviti načrtovano gradnjo bencinskega servisa s strani investitorja PETROL d.d., na Plesah 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.

2.3. Prihodki iz naslova najemnin in odškodnin – del konta 7103-04 in konto 7103-99 so skupaj znašali 75.020,10 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 107.759,26 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 odstranitev dotrajane stanovanjske hiše na Lendavski ulici v Murski Soboti za potrebe ureditve igrišča in ureditev počivališča za kolesarje na Pušči. 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 v celotnem obsegu iz razloga ker nekateri prostorsko izvedbeni akti niso bili zaključeni v letu 2014 in se nadaljujejo v letu 2015, manjše spremembe in dopolnitve prostorsko izvedbenih aktov pa niso terjale novelacije programov opremljanja. Odhodek na tej proračunski postavki predstavlja strošek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev hiše na Lendavski ul. v Murski Soboti.

3.2. V okviru postavke 16061009 – Komunalno urejanje območja ob Bakovski ulici v Murski Soboti so bili odhodki realizirani v višini 1.519,50 EUR in so nižji od načrtovanih. Odhodke predstavljajo notarske storitve v zvezi s pridobitvijo zemljišča ter izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev vrtičkov na tej lokaciji. Izostala pa je načrtovana ureditev komunalne opreme iz razloga, ker je del zemljišča, na katerem so načrtovani vrtički še vedno v fazi pridobivanja.

3.3. V okviru postavke 16062000 - Nakup zemljišč, nakupi zemljišč niso bili realizirani.

Pretežni del odhodkov na tej proračunski postavki so bili načrtovani za potrebe zamenjave zemljišč, ki bi se realizirala z menjalno pogodbo med R. Slovenijo in MOMS. Pogodba je pripravljena in usklajena in bo realizirana v prvi polovici leta 2015. Izključno zaradi razlogov, ki so bili na strani prodajalcev, ki se niso strinjali s ceno zemljišč, niso bili realizirani nakupi dveh parcel – kmetijskih zemljišč, ki se nahajata v neposredni bližini SOIC ter parcel v območju športno – rekreacijskega centra v Bakovcih. Ostali nakupi niso bili realizirani zaradi pomanjkanja finančnih sredstev ker tudi prihodki iz naslova prodaje nepremičnin niso bili realizirani v načrtovani višini, zato so navedeni nakupi načrtovani v proračunu MOMS za leto 2015.

4. ZAKLJUČEK

Iz zaključnega računa proračuna Mestne občine Murska Sobota za leto 2014 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 in finančnih razmer, ki so se v letu 2014 nadaljevale, kar se je drastično odrazilo na področju trga nepremičnin, ko potencialni investitorji niso kazali interesa za nakup stavbnih zemljišč, to pa je posledično vplivalo na 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 2014, 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 načrtovani v proračunu MOMS za leto 2015.

V Murski Soboti, marec 2015

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