



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-68/2023-1

Datum: 13. 11. 2023

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: a) Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in
b) Predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

POROČEVALCA: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Slavka Janžekovič, vodja Sektorja dejavnosti JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPOV:

- a) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.
- b) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

- Predloga sklepov z obrazložitvijo

Na podlagi 10. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 3. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

SKLEP

o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

I.

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) prenese v namensko premoženje JSS MOL kot stvarni vložek naslednje nepremično premoženje v lasti MOL:

1. posamezne dele stavb:

- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-341-1, Puharjeva ulica 5, Ljubljana, do 5/18, v vrednosti 78.469,44 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-341-11, Puharjeva ulica 5, Ljubljana, do 5/18, v vrednosti 96.504,17 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-341-12, Puharjeva ulica 5, Ljubljana, do 5/18, v vrednosti 38.841,67 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-341-13, Puharjeva ulica 5, Ljubljana, do 5/18, v vrednosti 66.765,28 eurov;

2. zemljišča:

- katastrska občina 1735 Stožice, parcela 2279/30, v izmeri 391 m², ID znak: parcela 1735 2279/30, v vrednosti 68.816,00 eurov;
- katastrska občina 1735 Stožice, parcela 2280/77, v izmeri 696 m², ID znak: parcela 1735 2280/77, v vrednosti 122.496,00 eurov;
- katastrska občina 1735 Stožice, parcela 2216/46, v izmeri 769 m², ID znak: parcela 1735 2216/46, v vrednosti 184.560,00 eurov;
- katastrska občina 1735 Stožice, parcela 2216/55, v izmeri 1.576 m², ID znak: parcela 1735 2216/55, v vrednosti 277.376,00 eurov;
- katastrska občina 1735 Stožice, parcela 2216/57, v izmeri 742 m², ID znak: parcela 1735 2216/57, v vrednosti 178.080,00 eurov;
- katastrska občina 2636 Bežigrad, parcela 878/33, v izmeri 47 m², ID znak: parcela 2636 878/33, v vrednosti 8.272,00 eurov;
- katastrska občina 2636 Bežigrad, parcela 878/26, v izmeri 47 m², ID znak: parcela 2636 878/26, v vrednosti 8.272,00 eurov;
- katastrska občina 2636 Bežigrad, parcela 878/25, v izmeri 47 m², ID znak: parcela 2636 878/25, v vrednosti 8.272,00 eurov;
- katastrska občina 2636 Bežigrad, parcela 878/48, v izmeri 47 m², ID znak: parcela 2636 878/48, v vrednosti 8.272,00 eurov;
- katastrska občina 2636 Bežigrad, parcela 878/49, v izmeri 47 m², ID znak: parcela 2636 878/49, v vrednosti 8.272,00 eurov;

3. zemljišči s stavbo:

- katastrska občina 1733 Bizovik, parcela 186/6, v izmeri 1.397,86 m², ID znak: parcela 1733 186/6 s stavbo – poslovni objekt z ID znakom 1733-1061, do 74/100, v vrednosti 950.544,80 eurov, kateri pripada zemljišče katastrska občina 1733 Bizovik, parcela 186/7, v izmeri 5,18 m², ID znak: parcela 1733 186/7, do 74/100, v vrednosti 3.522,40 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL v skladu s prejšnjo točko poveča za vrednost 2.107.335,76 eurov, skladno s Poročilom o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in vrednosti sredstev, ki jih MOL izvzema iz namenskega premoženja JSS MOL (zmanjšanje namenskega premoženja), ki ga je 26. oktobra 2023 izdelal Benjamin Fekonja, pooblaščen revizor BM Veritas Revizija d.o.o.

III.

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis županu MOL ustrezno listino za prenos lastninske pravice na nepremičninah iz I. točke tega sklepa.

IV.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Na podlagi 11. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 3. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

SKLEP
o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

I.

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s tem, da iz namenskega premoženja JSS MOL v last MOL prenese naslednje premoženje:

1. posamezne dele stavb:

- večnamenski prostor – ID znak: del stavbe 1722-8944-1, Kusoldova ulica 4, Ljubljana, v vrednosti 553.770,00 eurov;
- kotlovnica – ID znak: del stavbe 1722-8944-6, Kusoldova ulica 4, Ljubljana, v vrednosti 9.376,00 eurov;

2. komunalno infrastrukturo – kanalizacijo in vodovod zgrajene stanovanjske soseske Rakova jelša II, v vrednosti 168.001,32 eurov;

3. zemljišča:

- dostopna klančina katastrska občina 1722 Trnovsko predmestje, parcela 920/44, v izmeri 41 m², ID znak: parcela 1722 920/44, v vrednosti 6.150,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 2160/52, v izmeri 1.227 m², ID znak: parcela 1723 2160/52 v vrednosti 147.240,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 2160/54, v izmeri 1.891 m², ID znak: parcela 1723 2160/54 z zgrajenim javnim igriščem, v vrednosti 569.076,70 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 2160/56, v izmeri 90 m², ID znak: parcela 1723 2160/56 v vrednosti 10.800,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 2160/57, v izmeri 98 m², ID znak: parcela 1723 2160/57 v vrednosti 11.760,00 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu premoženja iz prejšnje točke v last MOL zmanjša za vrednost 1.476 174,02 eurov, skladno s Poročilom o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in vrednosti sredstev, ki jih MOL izvzema iz namenskega premoženja JSS MOL (zmanjšanje namenskega premoženja), ki ga je 26. oktobra 2023 izdelal Benjamin Fekonja, pooblaščen revizor BM Veritas Revizija d.o.o.

III.

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis županu MOL ustrezno listino za prenos lastninske pravice na nepremičninah iz I. točke tega sklepa.

IV.

Ta sklep začne z dnem sprejema.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

**Obrazložitev
predlogov
Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana
in
Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

1. Pravni temelji

Pravni temelji za sprejem predlaganih sklepov o povečanju in zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljevanju: ZJS-1), ki v 10. členu določa, da se namensko premoženje in kapital javnega sklada sočasno povečata z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada s strani ustanovitelja, ter da ustanovitelj zagotovi dodatno namensko premoženje s sklepom, iz katerega sta razvidni vrsta in vrednost namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad, v 11. členu glede zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala določa, da lahko ustanovitelj sklene, da se namensko premoženje zmanjša s prenosom tega premoženja v last ustanovitelja, s čimer se sočasno v isti vrednosti zmanjša kapital javnega sklada, v 13. členu pa določa, da ustanovitelj odloča o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet izvaja ustanoviteljske pravice do zavodov, podjetij, skladov in drugih organizacij, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic z zakonom, statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16; v nadaljevanju: odlok), ki v 3. členu določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) ter da pristojnosti ustanovitelja določata ZJS-1 in odlok.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je potreben sprejem akta, in ocena stanja

Na podlagi odloka JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb. JSS MOL v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari z nepremičninami, ki so v 12. členu odloka opredeljene kot namensko premoženje JSS MOL. Namensko premoženje predstavljajo zemljišča, stanovanjske stavbe, stanovanja idr.

Povečanje in zmanjšanje vrednosti namenskega premoženja in kapitala ureja ZJS-1. Eden od načinov povečanja vrednosti namenskega premoženja in kapitala javnega sklada je, da ustanovitelj s sklepom zagotovi dodatno namensko premoženje, eden od načinov zmanjšanja vrednosti namenskega premoženja in kapitala javnega sklada pa, da ustanovitelj s sklepom odloči, da se prenese to premoženje v last ustanovitelja, če oceni, da javni sklad v okviru namenskega premoženja razpolaga s premoženjem, ki ga ne potrebuje za izvajanje namena, za katerega je ustanovljen. Ustanovitelj mora v sklepu določiti vrsto in vrednost namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad oziroma ga prenaša nazaj v last ustanovitelja. Povečanje oziroma zmanjšanje namenskega premoženja se vpiše v sodni register. Predlog za vpis povečanja oziroma zmanjšanja kapitala javnega sklada v sodni register poda direktor javnega sklada.

MOL je kot ustanovitelj že večkrat povečal in zmanjšal vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

Predlog sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL:

Ob sprejemu odloka je bilo predvideno, da bo MOL v namensko premoženje JSS MOL vložil vsa stanovanja, stanovanjske hiše, samske domove in ostale nepremičnine, ki se bodo prenavljale v

stanovanjske enote, ter garaže, parkirna mesta, bivalne enote, vključno z zemljišči, s katerimi je do sprejetja odloka gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne uprave MOL in niso bila predmet vračanja po Zakonu o denacionalizaciji. Prenos nepremičnin v navedenem obsegu je bil v pretežni meri že izveden. Do prenosa ni prišlo v primerih nepremičnin, za katere je bil v teku postopek denacionalizacije, postopek urejanja lastninskega stanja in vzpostavitve etažne lastnine ali sodni postopek v zvezi z odkupom ali lastninsko pravico.

Cilj predlaganega sklepa je povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s posameznimi deli stavb, za katere do sedaj niso bili izpolnjeni pogoji za prenos oziroma jih je MOL pridobil v last naknadno, ter s pripadajočimi zemljišči k stavbam, ki so v lasti JSS MOL.

Po zaključenem denacionalizacijskem postopku in izvedeni prodaji stanovanj bivšim imetnikom stanovanjske pravice je MOL ostal solastnik štirih stanovanj na Puharjevi ulici 5, Ljubljana, z ID znaki delov stavbe 1725-341-1, 1725-341-11, 1725-341-12 in 1725-341-13 v deležu do 5/18, ki jih ima v upravljanju JSS MOL. S predlogom sklepa se na JSS MOL prenese navedene solastniške deleže MOL na stanovanjih.

MOL je lastnica zemljišč parcela 2279/30, v izmeri 391 m², parcela 2280/77, v izmeri 696 m², parcela 2216/46, v izmeri 769 m², parcela 2216/55, v izmeri 1.576 m² in parcela 2216/57, v izmeri 742 m², vse katastrska občina 1735 Stožice. Ker je na navedenih zemljiščih skladno s sprejetim Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023-2026 predvidena gradnja neprofitnih najemnih stanovanj, se s predlogom sklepa navedena zemljišča prenese v last JSS MOL.

JSS MOL je lastnik stanovanj v stavbah Apihova ulica 16 in 18 ter Samova ulica 25. Za ureditev vpisa v zemljiško knjigo je potrebno prenesti v last JSS MOL tudi zemljišča, na katerih stojijo navedene stavbe in ki so v lasti MOL: parcela 878/33, v izmeri 47 m², parcela 878/26, v izmeri 47 m², parcela 878/25, v izmeri 47 m², parcela 878/48, v izmeri 47 m² in parcela 878/49, v izmeri 47 m², vse katastrska občina 2636 Bežigrad.

JSS MOL ima v upravljanju solastniški delež MOL do 74/100 na stavbi Bizoviška cesta 6, Ljubljana. Solastnik v preostalem deležu je Poslovni sistem Mercator d.o.o. JSS MOL namerava na navedeni lokaciji zgraditi neprofitna najemna stanovanja in je v ta namen pričel z aktivnostmi za odkup solastniškega deleža. Za realizacijo navedene gradnje je potrebno solastniški delež na stavbi Bizoviška cesta 6 s pripadajočo parcelo 186/6, v izmeri 1.397,86 m² in solastniški delež na parceli 186/7, v izmeri 5,18 m², vse katastrska občina 1733 Bizovik, prenesti v last JSS MOL.

Predlog sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL:

Cilj predlaganega sklepa je zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s premoženjem na lokaciji novozgrajene soseske Rakova jelša II in na lokaciji Cesta v Gorice, ki ga JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjske dejavnosti.

V novozgrajeni stanovanjski soseski Rakova jelša II je JSS MOL zgradil tudi objekt, v katerem je večnamenski prostor ID znak: dela stavbe 1722-8944-1 in pripadajoča kotlovnica ID znak: 1722-8944-6 ter komunalno infrastrukturo. Navedenemu večnamenskemu prostoru pripada klančina – zemljišče parcela 920/44 katastrska občina 1722 Trnovsko predmestje. Večnamenskega prostora s pripadajočo kotlovnico in dostopno klančino ter javne komunalne infrastrukture JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjske politike.

JSS MOL je v soseski Cesta v Gorice lastnik stanovanjskih enot v štirih večstanovanjskih stavbah. Na zemljišču parcela 2160/54, v izmeri 1.891 m², je JSS MOL zgradil javno igrišče, na parcelah 2160/52, v izmeri 1.227 m², 2160/56, v izmeri 90 m², in 2160/57, v izmeri 98 m², pa je urejen pločnik in kolesarska steza. Ker gre za uporabo površin v javne namene, le-teh JSS MOL ne potrebuje za izvajanje nalog na stanovanjskem področju.

S prenosom lastninske pravice na navedenih posameznih delih stavb in zemljiščih iz MOL na JSS MOL ter prenosom posameznih delov stavb, zemljišč, komunalne infrastrukture ter igrišča iz JSS MOL v last MOL se zasleduje cilj izvajanja stanovanjske politike preko JSS MOL, prav tako pa bo doseženo učinkovitejše in smotrnejše gospodarjenje z navedenimi nepremičninami.

Vrednost sredstev, ki so predmet povečanja in zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, je razvidna iz Poročila o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in vrednosti sredstev, ki jih MOL izvzema iz namenskega premoženja JSS MOL (zmanjšanje namenskega premoženja), ki ga je 26. oktobra 2023 izdelal Benjamin Fekonja, pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o., na osnovi Poročila o oceni vrednosti pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin dr. Bojana Gruma, univ. dipl. inž. gr. z dne 23. 10. 2023. Namensko premoženje JSS MOL se na podlagi predloga Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana poveča za 2.107.335,76 eurov in na podlagi predloga Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana zmanjša za 1.476.174,02 eurov.

3. Poglavitne rešitve

MOL kot lastnica posameznih delov stavb in zemljišč, navedenih v predlogu Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, in ustanoviteljica JSS MOL prenaša na navedenih nepremičninah kot stvarni vložek lastninsko pravico na JSS MOL, s čimer bo racionalizirano gospodarjenje s stanovanjskim fondom. Hkrati MOL na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana iz namenskega premoženja JSS MOL v svojo last prenaša posamezne dele stavb, zemljišča ter drugo premoženje, ki jih JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjskih projektov.

V predlaganih sklepih je JSS MOL naložena tudi dolžnost priprave za vknjižbo lastninske pravice sposobnih listin ter njihove predložitve v podpis županu MOL.

4. Ocena finančnih posledic

Na podlagi predloga Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se za 2.107.335,76 eurov poveča vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL. Na podlagi predloga Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana zmanjša pa se za 1.476.174,02 eurov zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Hkrati se za vrednost povečanja namenskega premoženja JSS MOL zmanjša vrednost premoženja MOL in za vrednost zmanjšanja namenskega premoženja JSS MOL poveča vrednost premoženja MOL.

Po sprejetju predlaganih sklepov bodo sklenjene ustrezne pogodbe za prenos lastninske pravice, ki jih bo pripravil JSS MOL, kot je navedeno v III. točki predlaganih sklepov. JSS MOL bo skladno z določbami ZJS-1 poskrbel tudi za ustrezen vpis v sodni register.

Pripravila:
Slavka Janžekovič,
podsekretar za stanovanjske zadeve –
vodja Sektorja dejavnosti



Sašo Rink
direktor JSS MOL

