

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-152/2016-1
Datum: 10. 3. 2017

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

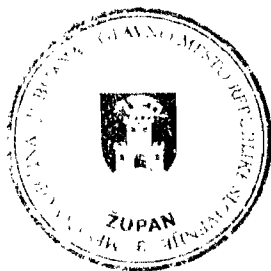
PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

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

POROČEVALEC: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.



Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 10. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), 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) in Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2017 (Uradni list RS, št. 83/16) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji sprejel

S K L E P

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

1.

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) poveča namensko premoženje in kapital JSS MOL z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v denarnih sredstvih v višini 3.674.754,00 eurov iz proračuna MOL za leto 2017 za namene financiranja izvajanja investicij skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2017 in 2018.

2.

Sredstva iz 1. točke tega sklepa se nakažejo iz proračunske postavke 061004, konta 4430 in šifre projekta NRP 7560-14-0538 na podračun JSS MOL – namenska sredstva št. SI56 0126 1652 0972 441 pri Banki Slovenije.

Sredstva iz 1. točke tega sklepa se v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna Mestne občine Ljubljana v letu 2017 in dinamike izvajanja investicij JSS MOL, predvidoma nakažejo v 7 (sedmih) obrokih, kot sledi:

- 22. 5. 2017 v višini 525.000,00 eurov,
- 20. 6. 2017 v višini 525.000,00 eurov,
- 20. 7. 2017 v višini 525.000,00 eurov,
- 21. 8. 2017 v višini 525.000,00 eurov,
- 20. 9. 2017 v višini 525.000,00 eurov,
- 20. 10. 2017 v višini 525.000,00 eurov,
- 20. 11. 2017 v višini 524.754,00 eurov.

V primeru rebalansa proračuna MOL za leto 2017 se lahko dinamika in višina sredstev posameznega obroka spremeni glede na povečanje/zmanjšanje sredstev.

3.

Povečanje, vrednost in vrsto dodatnega namenskega premoženja iz tega sklepa mora JSS MOL vpisati v sodni register. Predlog za vpis v sodni register predloži direktor JSS MOL.

4.

JSS MOL polletno poroča MOL, in sicer do 31. 7. 2017 po stanju na dan 30. 6. 2017 ter do 31. 3. 2018 po stanju na dan 31. 12. 2017. Finančno ovrednoteno poročilo o doseganju ciljev in rezultatov, ločeno po posameznih projektih, ki se financirajo z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v denarnih sredstvih, predloži MOL – Službi za razvojne projekte in investicije.

5.

Ta sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme Mestni svet MOL.

Številka:

Datum:

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O b r a z l o ž i t e v
predloga Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. Pravni temelji

Pravni temelji za sprejem predlaganega Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: sklep o povečanju) so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; v nadaljnjem besedilu: 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, v 13. členu pa, da ustanovitelj odloča o povečanju kapitala javnega sklada;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – 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 nadaljnjem besedilu: 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;
- Odlok o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2017 (Uradni list RS, št. 83/16), s katerim je načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 3.674.754,00 eurov v 3. členu, v bilanci B. RAČUNU FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB v točki *V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV* pri podskupini 443 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti, na kontu 4430 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih.

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

MOL je kot edina ustanoviteljica že večkrat povečala vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v obliki stvarnih vložkov kot tudi v denarju. V letu 2015 je bila izvedena dokapitalizacija z denarnim vložkom v višini 1.266.242,66 eurov, kar je JSS MOL vpisal v sodni register 2. 12. 2015.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2017, ki ga je Mestni svet MOL sprejel na 21. seji 19. 12. 2016, je načrtovano povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s strani ustanoviteljice MOL z vplačilom v denarju, v višini 3.674.754,00 eurov.

Cilj predlaganega povečanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2017 zagotoviti denarna sredstva JSS MOL za izvajanje investicijskih stanovanjskih projektov, načrtovanih s sprejetim Finančnim načrtom JSS MOL za leto 2017 (sprejetim na isti seji Mestnega sveta MOL kot proračun MOL).

Z vplačilom denarnih sredstev v namensko premoženje in kapital JSS MOL bo omogočeno, da JSS MOL kot investitor izvaja projekte, ki so podrobneje navedeni v obrazložitvah III. dela proračuna NAČRT RAZVOJNIH PROGRAMOV pod šifro projekta NRP 7560-14-0538 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL – kapitalski transfer, pri proračunskem uporabniku 4.11. SRPI, Finančnem načrtu JSS MOL za leto 2017 in Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2017 je povečanje namenskega premoženja JSS MOL načrtovano za izvajanje naslednjih projektov v investitorstvu JSS MOL:

- izgradnja stanovanjske soseske Polje IV, za katero je v letu 2016 izbrani izvajalec za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za leseno gradnjo v fazi izdelave projektne dokumentacije predlagal nekaj sprememb, z namenom racionalizacije investicije, saj bo pridobljenih več stanovanjskih enot, potrebe po parkirnih mestih bo pa, namesto z izgradnjo 2. garažne kleti, zagotovil na trenutno nezasedenem parkirišču severno od soseske Polje 3. V pritličju objekta bo javni program (knjižnica in lekarna). Z izvedbo GOI del bo izvajalec predvidoma pričel v drugem polletju 2017, projekt pa bo zaključen v drugi polovici leta 2018;
- obnova, legalizacija in ureditev stanovanjskih enot v soseski Cesta španskih borcev, v okviru urejanja celotne soseske pa tudi poskrbeli za ureditev zunanjih parkirnih mest z nadstrešnicami in pripadajočimi shrambami;
- zaokroževanje lastništva zemljišč za potrebe sanacije obstoječe soseske in posodobitve komunalne in energetske infrastrukture in za potrebe izgradnje nove soseske na lokaciji Cesta španskih borcev;
- celovita prenova dotrajane stavbe samskega doma na Knobleharjevi ulici 24, kjer bo s preureditvijo pridobljenih 71 bivalnih enot z enim oz. dvema ležiščema s souporabo skupnih sanitarij in kuhinj. Hkrati bo izvedena tudi energetska sanacija stavbe, za financiranje katere se bo JSS MOL potegovala za sredstva CTN. Ocenjujemo, da bodo enote vseljive v jeseni leta 2017;
- nadaljevanje in dokončanje izvedbe – oktobra 2016 začelih – obnovitvenih del za prenovo samskega doma Hladilniška 34, v katerem bo 9 stanovanj in 14 bivalnih enot;
- po pridobitvi in zaokrožitvi lastništva zemljišč, potrebnih za izgradnjo stanovanjske soseske okrog 200 stanovanj na lokaciji Rakova jelša II, bo JSS MOL pridobil strokovne podlage, ki bodo podlaga za začetek izvedbe postopka za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije. Do konca leta 2017 se načrtuje izdelava IDZ in IDP.

Načrtovana dokapitalizacija v denarju JSS MOL omogoča, da bo v okviru svojih sredstev izvajal aktivnosti na naslednjih projektih:

- finančno zaključil izvedbo prenove poslovne stavbe Ob Ljubljani 42, v kateri bo pridobljenih 10 neprofitnih stanovanj;
- dokončanje gradnje »Hiše Sonček« na lokaciji Vinčarjeva (predvidoma januarja 2017), v kateri bodo zagotovljene nastanitvene kapacitete s pripadajočimi servisnimi prostori za do 14 oseb z oviranostmi (za potrebe obolelih za cerebralno paralizo);
- konec leta dokončal rekonstrukcijska dela na stavbi Vodnikova 5 in dela na zunanji ureditvi (ob hkratni spremembi namembnosti stavbe iz poslovne v stanovanjsko) za potrebe zagotovitve namestitve 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Varstvenega centra Dolfke Boštjančič. Končni obračun projekta bo predvidoma v letu 2018;
- izvedba in dokončanje del obnove II. nadstropja samskega doma na Ulici Vide Pregarčeve 34, v katerem bo urejeno 6 bivalnih enot in 2 stanovanji;
- po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo izvedeno javno naročila za izbiro izvajalca del za izgradnjo 7 bivalnih enot na podstrehi stavbe Zarnikova 4 in prenovitvenih del v obstoječih 13 stanovanjskih enotah, katerih lastnik je JSS MOL bo pridobil 5 stanovanj in 6 bivalnih enot. Dela se bodo začela izvajati sredi leta 2017 in se predvidoma zaključila v dvanajstih mesecih;
- po pridobitvi gradbenega dovoljenja se bo do februarja 2017 pridobila PZI dokumentacija in izvedel izbor izvajalca v postopku javnega naročanja. Po predhodni odstranitvi dotrajanega objekta Pečinska ulica 2 se bo predvidoma maja 2017 pričela gradnja stanovanjske stavbe s 6 stanovanjskimi enotami s površino do 50 m². Dela bodo predvidoma zaključena v desetih mesecih po uvedbi izvajalca v delo. Vselitev in finančno zaključevanje načrtujemo v prvi tretjini leta 2018;
- realizacija odkupov zemljišč za stanovanjsko izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že imamo v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer nimamo lastništva zemljišč, pa na njih vidimo potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot);
- realizacija odkupov stanovanjskih enot na trgu (tako novogradnje, kot starejše stanovanjske enote);

- v sodelovanju s SSRS nadaljevanje razvoja projekta Brdo 2 na območju urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID (dokončanje izvedbe dvostopenjskega urbanistično – arhitekturnega natečaja in vodenje vseh potrebnih postopkov za začetek postopka sprejema OPPN);
- pridobil zazidalni preizkus in v nadaljevanju na podlagi le-tega poskrbeli (v obliki ustreznega natečaja) za izvedbo vseh postopkov, ki bodo vodili k izbiri izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša 1. Ocenjujemo, da bo izdelava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja dokončana v drugi polovici leta 2018;
- prizadevali si bomo za uresničitev pridobitve manjkajočih zemljišč na lokaciji Jesihov štrdon, kjer je možna izgradnja okrog 60 stanovanj. Po zaokrožitvi zemljišč bomo naročili izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z namenom, da bi se v letu 2018 začela izvajati dela za izgradnjo soseske na predmetni lokaciji;
- v sodelovanju z ostalimi deležniki – lastniki nepremičnin na območju – bomo nadaljevali s postopki za izbiro najboljše variantne rešitve za potrebe prihodnje priprave dokumentacije in sprejem OPPN, ki bo omogočal izgradnjo okrog 140 stanovanj na lokaciji Nad motelom;
- poskrbeli bomo za pripravo ustreznih podlag za začetek postopka sprejema OPPN Zvezna na lokaciji Zelena jama.

3. Poglavitne rešitve

MOL kot edini ustanovitelj poveča namensko premoženje in kapital JSS MOL z vplačilom denarnih sredstev v višini 3.674.754,00 eurov. Sredstva so predvidena v proračunu MOL kot vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL s strani ustanovitelja.

Sredstva se v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna Mestne občine Ljubljana v letu 2017, nakažejo v sedmih obrokih. Prvo nakazilo v višini 525.000,00 eurov je predvideno 22. 5. 2017, drugo nakazilo v višini 525.000,00 eurov 20. 6. 2017, tretje nakazilo v višini 525.000,00 eurov 20. 7. 2017, četrto nakazilo v višini 525.000,00 eurov 21. 8. 2017, peto nakazilo v višini 525.000,00 eurov 20. 9. 2017, šesto nakazilo v višini 525.000,00 eurov 20. 10. 2017 in sedmo nakazilo v višini 524.754,00 eurov 20. 11. 2017.

Povečanje namenskega premoženja JSS MOL bo namenjeno izvajanju projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v investitorstvu JSS MOL kot so načrtovani v Finančnem načrtu JSS MOL za leto 2017 in Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018.

JSS MOL je zavezan polletno poročati MOL, in sicer do 31. 7. 2017 po stanju na dan 30. 6. 2017 ter do 31. 3. 2018 po stanju na dan 31. 12. 2017. Finančno ovrednoteno poročilo o doseganju ciljev in rezultatov, ločeno po posameznih projektih, ki se financirajo z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v denarnih sredstvih, predloži MOL – Službi za razvojne projekte in investicije.

Povečanje sklada namenskega premoženja in kapitala JSS MOL vpiše v sodni register skladno z določbami ZJS-1. Predlog za vpis v sodni register predloži direktor JSS MOL.

4. Ocena finančnih posledic

S predlaganim sklepom se realizira z Odlokom o proračunu MOL za leto 2017 načrtovan denarni vložek v namensko premoženje in kapital JSS MOL v višini do 3.674.754,00 eurov. Sredstva so načrtovana v bilanci B. Račun finančnih terjatev in naložb. Kapitalski transfer se izvrši iz finančnega načrta neposrednega proračunskega uporabnika 4.11 SRPI, iz proračunske postavke 061004 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL, konta 4430 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih, šifra projekta NRP 7560-14-0538 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL - kapitalski transfer - projekti v investitorstvu JSS MOL z lastno udeležbo JSS MOL.

Z vplačilom sredstev v višini do 3.674.754,00 eurov v namensko premoženje in kapital JSS MOL se bo za enak znesek povečala vrednost kapitalskih naložb MOL v JSS MOL.

Pripravila:
Irena Nelec,
podsekretar – vodja sektorja

Sašo Rink
Direktor JSS MOL

