

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N J A
Mestni trg 1, Ljubljana

Šifra: 4780-87/2006-1
Datum: 19.04.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET
Mestni trg 1, Ljubljana

ZADEVA Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

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

GRADIVO
PRIPRAVIL: Oddelek za gospodarjenje z zemljišči

POROČEVALEC: po pooblastilu županje: Nuša Dolgan, univ.dipl.psih.

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za finance

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

ŽUPANJA

Danica SIMŠIČ

Na podlagi 10., 24. in 25. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list. RS, št. 22/00), 11. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, 12/03 in 77/03), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in 12. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

SKLEP

o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. člen

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) in lastnica predmetnega nepremičnega premoženja, prenese v namensko premoženje JSS MOL naslednje nepremičnine:

- Nepremičnina Polje II - parc. št. 715/1 njiva v izmeri 14329 m², vpisana v vl. št. 1979 in parc. št. 716 travnik v izmeri 2621 m², vpisana v vl. št. 938, obe k.o. Slape, katere vrednost na dan 30.09.2005 znaša **710.639.345,00 SIT**
- Nepremičnina ob Vinčarjevi ulici - s parc. št. 1269/1 njiva v izmeri 1659 m², vpisana v vl. št. 1594 k.o. Vič, katere vrednost na dan 31.10.2005 znaša **109.302.385,00 SIT**

s čimer se poveča vrednost namenskega premoženja JSS MOL z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice JSS MOL v skupni vrednosti **819.941.730,00 SIT**.

2. člen

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis MOL za vknjižbo lastninske pravice sposobno listino v obsegu nepremičnin iz prvega člena tega sklepa, kakor hitro so za njen podpis podani pogoji.

Županjo MOL Mestni svet s tem sklepom pooblasti za podpis posameznih t.j. konkretnih pravnih poslov, ki se nanašajo na predmetne nepremičnine, zaradi zemljiškoknjižne realizacije prenosa lastninske pravice v obsegu zemljiškoknjižnega dovolila iz drugega člena tega sklepa, vse na strošek JSS MOL.

3. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu.

št. sklepa:
Ljubljana, dne

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Obrazložitev

sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. Pravni temelji za sprejem sklepa

Pravna podlaga za sprejem sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja ("z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja") Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) je:

- 12. člen Odloka o ustanovitvi JSS MOL (Uradni list RS, št. 109/01, v nadaljevanju: Odlok), ki definira namen in pristojnosti JSS MOL: Sklad je dolžan pripraviti in izvajati stanovanjski program MOL ter izvajati upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. ;
- 10. člen Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00), ki opredeljuje, da je namensko premoženje javnega sklada tisto premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada;
- 11. člen Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03), v povezavi z 80.b členom Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 in 110/02) ter 25. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00).

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je sklep potreben

Odlok o ustanovitvi JSS MOL definira namen ustanovitve sklada, ki je v tem, da pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Svoje naloge je ob ustanovitvi izvajal JSS MOL v obsegu premoženja, ki mu ga definira 12. člen Odloka. To sestoji iz sredstev pravnega prednika (Stanovanjski sklad ljubljanskih občin) in (poudarjeno, gre za kumulacijo) namenskih sredstev ustanovitelja. Namenska sredstva ustanovitelja se manifestirajo v različnih pojavnih oblikah med katerimi so seveda pravilno navedena tudi zemljišča ter stanovanja, stanovanjske hiše...za katere Odlok uporablja skupni naziv »nepremičnine«. Lastniško gledano so se te nepremičnine delile na tiste, ki so bile po spremembi zakonodaje v lasti skladovega pravnega prednika, Neprofitne stanovanjske organizacije d.o.o. ter nepremičnine, ki so v lasti ustanovitelja (MOL). Nepremičnine Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin in nepremičnine Neprofitne stanovanjske organizacije d.o.o. so bile lastniško prenesene na JSS MOL (slednje s fuzijo), nepremičnine MOL pa so bile na osnovi sklepa Mestnega sveta MOL prenesene v namensko premoženje.

Mestni svet MOL je v letu 2005 že povečal namensko premoženje JSS MOL z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja. Na 16. seji dne 31.1.2005 je obravnaval gradivo, ki sta ga pripravila Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL in Oddelek za nepremičnine MOL in vsebuje Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada MOL, z obrazložitvijo pravnih temeljev za sprejem sklepa, razlogov in ciljev, zaradi katerih je sklep potreben, poglavitnih rešitev ter ocene finančnih in drugih posledic.

Na 34. izredni seji dne 16.5.2005 je MS MOL obravnaval še Predlog popravka sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

V zvezi z obravnavo navedenih gradiv je Mestni svet MOL sprejel sledeča sklepa:

- sklep št. 4024-2/2004-390 z dne 31.1.2005,
- sklep št. 360-9/2002-8 z dne 16.5.2005.

Dokapitalizacija JSS MOL s prenosom zemljišč v lasti Mestne občine Ljubljana v namensko premoženje JSS MOL je bila izvedena z osnovnim namenom uresničevanja nalog sklada iz sprejetega stanovanjskega programa za leto 2005.

Vsebinsko in formalno gledano gre za »sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice« v JSS MOL. Ker so predmet namenskega premoženja nepremičninskega sklada »predvsem nepremičnine« (12. člen Zakona o javnih skladih) je seveda razumljivo, da so predmet sklepa, ki ga obravnava Mestni svet, zemljišča na katerih se gradijo ali se bodo gradili stanovanjski objekti zaradi gradnje neprofitnih stanovanj.

V skladu z 10. členom Zakona o javnih skladih je namensko premoženje javnega sklada tisto premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada. Namensko premoženje sklada se skladno s 25. členom Zakona o javnih skladih poveča s sklepom ustanovitelja o zagotovitvi dodatnega namenskega premoženja. S tem sklepom ustanovitelj »določi vrednost« dodatnega namenskega premoženja.

Odlok o ustanovitvi JSS MOL, kot rečeno prej, definira namen ustanovitve sklada, ki je v tem, da »pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL in izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti«, ali, kot je opredeljeno v določilu drugega odstavka 6. člena Odloka: JSS MOL »spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš«.

V 12. členu Odlok opredeljuje namensko premoženje na katerem mora JSS MOL implementirati posebej tudi prej cit. drugi odstavek 6. člena Odloka. Ker je Mestni svet z ustanovitvijo JSS MOL ukinil oddelek, ki se je do takrat v Mestni upravi strokovno ukvarjal s problematiko stanovanjskega področja je seveda jasno, da v sedanji organizacijski postavitvi zgolj JSS MOL, kot sklad v 100% lasti MOL, razpolaga s tistimi potrebnimi človeškimi viri t.j. znanji s finančnega, stvarno pravnega, upravnega in stanovanjskega področja, ki bo mestu zagotovilo učinkovito in zakonito rabo obsežnega namenskega premoženja.

Kontrolo in nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem izvaja ustanovitelj (določilo 50. člena Zakona o javnih skladih). V našem primeru torej, Mestni svet. Če hoče Mestni svet to zakonsko nalogo izvesti mora najprej prenesti v namensko premoženje JSS MOL tiste nepremičnine, ki po logiki stvari spadajo v premoženje nepremičninskega sklada. Namreč, lastnina je v slovenskem pravnem redu edini legitimni pravni naslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki je lahko omejena po obsegu in v razpolagalnih oblikah zgolj z zakonom.

Nepremičnini Polje II (parc. št. 715/1 in 716, obe k.o. Slape) in nepremičnina ob Vinčarjevi ulici (parc. št. 1269/1 k.o. Vič), ki sta v lasti MOL, sta iz enakih razlogov in z enakimi cilji predmet prenosa v namensko premoženje JSS MOL. Obravnavani nepremičnini sta namenjeni stanovanjski gradnji, ki je v sprejetem stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 opredeljena v poglavju 5.1.1. »Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z novogradnjo ter v poglavju 6.2.2. »Projekti, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz. prenovo«.

Upravičenost prenosa obravnavanih nepremičnin v JSS MOL je tudi v tem, da se povečuje možnost najemanja posojil za stanovanjsko gradnjo. Na tem mestu je pomembno spomniti na določila 6. poglavja Zakona o javnih skladih (Upravljanje z namenskim premoženjem), ki omejuje razpolagalna upravičenja lastnika. Dovoljeno zadolževanje sklada ne sme presegati 10% vrednosti namenskega premoženja. Pridobivanje stanovanj terja velika finančna sredstva. Glede na število potrebnih najemnih stanovanj finančnih sredstev v okviru rednih prilivov ni dovolj. V obsegu zakonske kvote bo JSS MOL upravljal namensko premoženje tako, da se njegova vrednost ne zgolj ohranja, temveč tudi povečuje.

3. Poglavitne rešitve

S sklepom se v namensko premoženje JSS MOL prenesejo nepremičnine v skupni vrednosti **819.941.730,00 tolarjev**.

Nepremičnine so v sklepu nedvoumno določene s katastrsko oznako, izmero, kulturo, zemljiškoknjižnim vložkom ter vrednostjo. Za posamezno nepremičnino je potrebno skleniti pogodbo o prenosu lastninske pravice. Ker gre za izvedbene posle za katere je potrebna odločitev Mestnega sveta, se za sklenitev teh pogodb pooblašča županjo MOL.

V sklepu so navedene tiste nepremičnine, s katerimi je v okviru MOL gospodaril Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in so po dokumentih, s katerimi razpolagamo, v celoti (100%) lasti MOL.

Vrednost namenskega premoženja, opredeljenega v sklepu, je povzeta iz poročil o vrednotenju nepremičnin, ki jih je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

4. Ocena finančnih in drugih posledic

S sprejemom sklepa o vložitvi v namensko premoženje JSS MOL se premoženje MOL ne bo zmanjšalo, temveč se bo spremenila le oblika, saj je Mestna občina Ljubljana 100% lastnik JSS MOL. Skladno s prenosom lastništva bodo na JSS MOL prešle tudi pravice in obveznosti, ki izhajajo iz tega premoženja.

S sprejemom tega sklepa se povečajo možnosti smotrnega gospodarjenja na stanovanjskem področju in se znižujejo skupni stroški plačilnega prometa.

S sprejemom tega sklepa in vpisom v register Okrožnega sodišča v Ljubljani se z dnem vpisa v sodni register poveča vrednost namenskega premoženja JSS MOL z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice JSS MOL za 819.941.731,00 SIT.

Na osnovi dosedanjih ugotovitev o utemeljenosti, potrebnosti in smiselnosti prenosa nepremičnin v lasti MOL, na katerih je načrtovana stanovanjska gradnja v letu 2006 in kasneje, v namensko premoženje JSS MOL in sledeč osnovnemu namenu ustanovitve sklada – to je učinkovitemu izvajanju nalog, za katere je JSS MOL zadolžen po sprejetem stanovanjskem programu za leto 2006, predlagamo Mestnemu svetu MOL, da sprejme sklep v predlaganem besedilu.

Po pooblastilu županje:
Nuša Dolgan, univ.dipl.psih.