

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

Številka: 360-9/2002-3
Datum: 9. 6. 2004

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 PRIPRAVILA:	Komisija za pripravo in preverjanje seznama nepremičnin
POROČEVALCA:	Velko Franko, predsednik komisije in načelnik Oddelka za pravne, kadrovske in splošne zadeve
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.
PRILOGA:	Predlog sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z obrazložitvijo

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Na podlagi 10., 24. in 25. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list. RS, št. 22/00), 24. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, 12/03), 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 v prilogi 1 posamično navedenih stanovanjskih hiš, stanovanj, sob, garaž in parkirnih mest, prenese v namensko premoženje JSS MOL. v skupni vrednosti 9.999.480.216,39 tolarjev na dan 31. 12. 2003.

Priloga 1 je sestavni del tega sklepa.

2. člen

MOL izrecno dovoljuje, da se po vknjižbi dosedanjega zemljiškoknjižnega stanja nepremičnine iz prejšnjega člena tega sklepa odpiše, vsako iz svojega dosedanjega zemljiško knjižnega vložka, za vsako od njih odpre nova vložna številka in se pri njej vknjiži lastninska pravica, za primer eno parcelnega vložka pa, da se pri obstoječi vložni številki vknjiži lastninska pravica, vsakič in samo na javno pravno osebo z imenom:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana,
do 1/1 lastninskega deleža Mestne občine Ljubljana, za vsako posamezno nepremičnino,

s čemer se JSS MOL strinja in se zavezuje plačevati vse davke in druge javne dajatve iz naslova (so)lastništva predmetnih nepremičnin, od tega sklepa naprej; JSS MOL je dolžan skleniti oz. vstopiti v pogodbo o upravljanju z upravnikom, za vsako od nepremičnin, ki so predmet tega sklepa posebej in skrbeti za redno in investicijsko vzdrževanje nepremičnine, v obsegu svojega t.j. s tem sklepom določenega lastninskega deleža.

3. 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 se za njeno izstavitve stečejo potrebni pogoji.

Župana oz. županjo MOL Mestni svet s tem sklepom pooblasti za podpis posameznih t.j. konkretnih pravnih poslov, ki se nanašajo na nepremičnine iz priloge 1, zaradi zemljiškoknjižne realizacije prenosa lastninske pravice v obsegu zemljiškoknjižnega dovolila iz drugega člena tega sklepa, vse na strošek JSS MOL.

JSS MOL je dolžna enkrat letno poročati mestnemu svetu o konkretnih pravnih poslih, sklenjenih na podlagi tega sklepa.

4. člen

Knjigovodsko stanje in vrednosti nepremičnin iz 1. člena tega sklepa so usklajene na dan 31. 12. 2003 in se s 1. 1. 2004 prenesejo v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

5. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na mestnem svetu.

Št.
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), v zvezi z določilom 6. člena tega odloka. Ta 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. Svoje naloge in pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu premoženja, ki mu ga definira 12. člen. 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 stanovanja, stanovanjske hiše, samski domovi ... za katere odlok uporablja skupni naziv "nepremičnine". Lastniško gledano so se te nepremičnine delile na tiste, ki so bile po spremembi sistemske zakonodaje v lasti skladovega pravnega prednika in Neprofitne stanovanjske organizacije d.o.o. ter nepremičnin, ki so v lasti 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, ki jih za potrebo tega postopka definiramo mestnemu svetu v prilogah, ki so sestavni del predloženega sklepa, pa so predmet aktualnega odločanja mestnega sveta. 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 obravnavate "stanovanja in stanovanjske hiše, samski domovi in nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanja, garaže in parkirna mesta, najnujnejši bivalni prostori ter z vsemi temi nepremičninami povezana zemljišča", kakor predmet tega sklepa definira določilo 12. člena odloka. Te nepremičnine so, kot navedeno prej, taksativno našteje v prilogah.

V skladu z 10. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00) je namensko premoženje javnega sklada tisto premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada. Namensko premoženje sklada se poveča s sklepom ustanovitelja o zagotovitvi dodatnega namenskega premoženja. S tem sklepom ustanovitelj "določi vrednost" tistega, dodatnega namenskega premoženja. Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, 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 določeno opredeljeno v določilu drugega odstavka 6. člena odloka: JSS MOL "spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš". V 12. členu odlok o ustanovitvi opredeljuje namensko premoženje na katerem mora JSS MOL implementirati posebej tudi prej cit. drugi odstavek 6. člena odloka in za tisto premoženje izvajati tudi upravne naloge na "stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti". 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 smotnim 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 pač mora najprej prenesti v namensko premoženje JSS MOL tiste nepremičnine, ki po logiki same stvari spadajo v premoženje nepremičninskega sklada. Zakaj v premoženje sklada = zakaj lastniški prenos? Za to, ker je lastnina 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. V obravnavani zadevi je to zakon o javnih skladih, ki v 6. poglavju (Upravljanje namenskega premoženja) natančno definira obseg in dovoljena razpolagalna dejanja lastniku = skladu, ki se nanašajo prav na to t.j. njegovo (torej: "ne naše" v pomenu MOL-ovo) namensko (nepremično) premoženje. Logika zadeve seže še dlje: dokler "stanovanja, stanovanjske hiše, samski domovi ..." skratka dokler nepremičnine MOL iz 12.člena odloka o ustanovitvi JSS MOL niso lastniško prenesene na sklad sploh ne tvorijo "namenskega premoženja" v pomenu, kot ga definira zakon o javnih skladih. Obratno torej pomeni, da razpolagalne omejitve lastniku, ki se nanašajo na namensko premoženje, po tistem zakonu za sklad (=lastnika namenskega nepremičnega premoženja), ne veljajo za MOL. Za MOL veljajo omejitve iz zakona o javnih financah. A ta zakon ne govori o "namenskem premoženju" in o razpolagalnih omejitvah lastnika namenskega premoženja. Konkretno pomeni, da MOL s temi nepremičninami ali razpolaga, kakor da gre za običajne nepremičnine (s sklepom sveta jih odtuji, jih obremeni, jih zamenja, z njimi upravlja), ali pa mu (namreč: temu nepremičnemu premoženju) s prenosom med nepremičnine JSS MOL da, v pomenu: izgovori, status namenskega premoženja, za katerega velja poseben režim razpolaganja in upravljanja. Po oceni predlagateljice ne gre za pravo dilemo. Načelo "dobrega gospodarja", ki se zahteva v poslovanju z javnim premoženjem, kar je standard ravnanja župana in mestnega sveta (v pomenu inštitucij) z uveljavitvijo zakona o javnih skladih ne dopušča dvomov : če govorimo o stanovanjih, stanovanjskih hišah ... se ve, da se govori (v pomenu: hoče govoriti) o namenskem premoženju ! Stanovanja, stanovanjske hiše ... pa to postanejo šele takrat, ko postanejo lastnina javnega sklada.

V konkretnem primeru se zgolj navidez zdi, da gre za brezplačen prenos stvarnega premoženja MOL na drugo osebo javnega prava. Tudi brezplačno razpolaganje občin je sicer dopustno, pod določeni pogoji, po zakonu o javnih financah. A ne gre za to ! Smiselno se nam zdi opozoriti na dejstvo, da je lastniški prenos, kot v konkretnem primeru, zgolj navidezen brezplačen prenos, saj se dejansko in formalno pravno preneseno premoženje pojavi kot aktiva na strani druge pravne osebe, a takšne, ki je v 100% (korporacijski) lasti MOL. Gre torej za transformacijo kapitala, ki se od realizacijskih pravnih poslov tega sklepa naprej pojavlja kot premoženje namenskega MOL-ovega sklada. Zgolj pojavna oblika te "transformacije" je neodplačna odtujitev, ki je torej le navidezna, a potrebna, da se premoženju za katerega gre zagotovi formalno pravni status, ki mu po vsebini tudi gre, pripada.

Vsakršno razpolaganje občine s stvarnim premoženjem je vezano na spoštovanje določila 80a člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, 79/99 in nadaljnjih). Komisija, ki jo je imenovala županja MOL s sklepom 004-12/2003-2 z dne 5. 3. 2003 je pri svojem delu upoštevala določilo prej navedenega zakona v zvezi z določilom 24. člena uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin. Predlog

sklepa v izreku opredeljuje, poleg ostalega, sodelovalno dolžnost MOL pri izvedbi konkretnih razpolagalnih pravnih poslov, ki jih bo MOL sklepala z JSS MOL na podlagi tega, posameznega programa, kakor predmetni sklep imenuje uredba. Elemente "posameznega programa" najdete v izreku in obrazložitvi sklepa, kar se bere kot integralni tekst.

Za kakršen koli lastniški prenos nepremičnin se zahteva t.im. intabulacijska klavzula - brezpogojno dovoljenje dosedanjega lastnika za vknjižbo lastninske pravice na pridobitelja, ki je hkrati nalog okrajnemu sodišču, da v zemljiškoknjižnih listinah vsebovano brezpogojno dovolilo tudi izvede v zemljiški knjigi. Smisel takšne zakonske zahteve (iz stvarnopravnega zakonika) je v tem, da je za pridobitev lastninske pravice razen pridobitnega naslova (primeroma: pogodba, dedovanje, zakon, odločba državnega (!) organa) potreben tudi pridobitni način. Za prenos nepremičnin pomeni pridobitni način (fizično) vknjižbo lastninske pravice v javno knjigo, s čemer se (ta) stvarna pravica sploh pridobi (slehernik postane lastnik šele z vknjižbo). V tem je smisel drugega člena predlaganega sklepa, ki opredeljuje (generalno) zemljiškoknjižno dovolilo za nepremičnine, ki so po tem sklepu predmet odločitve (=odtujitev premoženja MOL, 27. člena Statuta) mestnega sveta.

Nekatere nepremičnine MOL iz prilog 1 in 2 so doslej že vknjižene v zemljiški knjigi - bodisi kot lastnina MOL, bodisi kot DL z imetnikom pravice uporabe, ki glasi na pravne prednike MOL t.j. nekdanje ljubljanske občine. Zemljiškoknjižni prenos teh in takih nepremičnin ne bo pravno zapleten. Pri tistih nepremičninah pa, za katere ni bila izvedena zemljiškoknjižna realizacija lastninske pravice v korist MOL (ali njenih pravnih prednikov), temelji pa trditev MOL o tem, da je lastnik neke konkretne nepremičnine na podlagi zakona (primeroma: stanovanjskega zakona), ali pa na kakšni listini (primeroma: pogodbi, ki je sodno ali notarsko - če gre za mlajšo pogodbo - overjena, ji pa manjka intabulacijska klavzula, ali kakšen drug detajl, kar jo dela za zemljiško knjižno nepopolno listino) bo treba speljati predhodne postopke. Dokler ni vknjižbe govorimo o domnevnem ali bonitarnem lastniku, ki mora pogodbo dopolniti (z aneksom, če je pogodbenik dosegljiv, jo overiti - skratka odpraviti napake v listini), ali pa v (sodnem) postopku doseči vknjižbo svoje (v kontekstu tega sklepa MOL-ove), do takrat domnevne ali bonitarne lastnine, ki se vedno nanaša zgolj na konkretno nepremičnino. Takrat bo takšna nepremičnina sposobna nadaljnjega prenosa - na JSS MOL. Skrb za ta del strokovnega angažmaja po predlogu sklepa nosi JSS MOL. Enako stroške, ki spremljajo to delo. Ker je konkretna realizacija predmetnega sklepa vezana na konkretne pravne posle (podlaga za vknjižbo in veljaven posel ni odločitev mestnega sveta, ker ni državni organ, organi MU, ki sicer izvajajo javna pooblastila, pa tovrstnega pooblastila nimajo ampak je pravna podlaga za doseganje cilja iz predloga sklepa pravni posel sklenjen med MOL, kot odtujiteljico in JSS MOL kot pridobiteljico) je smiselno, enkrat za vselej, pooblastiti vsakokratnega župana ali županjo za sklenitev tistih konkretnih in potrebnih razpolagalnih pravnih dejanj usmerjenih na konkretne nepremičnine, a iz prilog 1 in 2.

Predlog sklepa je posamičen (ni splošen) akt mestnega sveta (organa MOL). Zato se sprejema po enofaznem postopku (122.člen poslovnika), njegova veljavnost pa ni vezana na objavo v Uradnem listu (90.člen Statuta). Velja od sprejema naprej.

2. Ocena stanja

V 11. členu odloka (o ustanovitvi JSS MOL) je vrednost namenskega premoženja določena v višini 25.972.221.319 tolarjev. Gre za vrednost po stanju 31.12.00 (odlok je bil dan v

proceduro jeseni 2001), ki obsega vsoto zneskov vrednosti premoženj iz teh treh virov in sicer:

1. s preoblikovanjem Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin 7.359.725.985,00 tolarjev (celotna vrednost aktive Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin iz bilance stanja na 31.12.2000 v višini 7.370.105.258,00 tolarjev zmanjšane za sredstva za delovanje v višini 10.379.273 tolarjev),
2. točkovalne vrednosti nepremičnin Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin Neprofitne stanovanjske organizacije v višini 7.968.522.000 tolarjev in
3. točkovalne vrednosti stanovanj Mestne občine Ljubljana, s katerimi je gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo, Mestne uprave v višini 10.643.973.334 tolarjev.

Ob pripravi odloka druge vrednosti nepremičnin kot točkovalne vrednosti niso bile razpoložljive. Točkovalne vrednosti stanovanj so vrednosti, ki se izračunajo na osnovi državnega predpisa, Pravilnika o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81 in Uradni list RS, št. 65/99), ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

Zakon o javnih skladih v 11. členu določa, da mora vrednost stvarnih vložkov oceniti pooblaščen ocenjevalec premoženja. Ob sprejemu odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana cenitev nepremičnin še ni bila narejena, zato in zaradi razčiščevanja premoženjsko pravnega stanja posameznih stanovanjskih enot, drugi odstavek 11. člen odloka pa določa, da se po pridobitvi cenitve nepremičnin, vrednost namenskega premoženja popravi, popravljena vrednost pa vpiše v sodni register.

Nepremičnine so bile predmet cenitve, ki jo izvaja pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo in je bil izbran z izvedbo javnega naročila male vrednosti. S cenitvijo pridobljene vrednosti so v skladu z Zakonom o računovodstvu in slovenskimi računovodskimi standardi za namen ustanovitve javnega sklada. Za vsako nepremičnino je bila pridobljena nabavna vrednost, vrednost pripadajočega zemljišča – preostala vrednost, odpisana vrednost in neodpisana vrednost po stanju 31.12.2001. Ocenjene neodpisane vrednosti nepremičnin so bile uporabljene za pripravo sklepa o vložitvi v namensko premoženje. Mestni svet MOL je obravnaval predlog sklepa o vložitvi premoženja na svoji 38. seji dne, 3. junija 2002 in sprejel sklep, da se odločanje o vložitvi v namensko premoženje JSS MOL prestavi na eno od naslednjih sej mestnega sveta.

Glede na to, da sklep o vložitvi premoženja ni bil sprejet, se je ob registraciji JSS MOL namensko premoženje oblikovalo iz revidirane bilance stanja Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin na dan 31. 12. 2001 v višini 6.902.854.439 tolarjev. JSS MOL je vpisan v sodnem registru Okrožnega sodišča v Ljubljani pod št.vložka 1/36327/00 z dne 27. 6. 2002 pod številko Srg 2002/06234 in je pričel z delovanjem 1. 7. 2002.

Z 2. 7. 2002 se je JSS MOL pripojila družba Stanovanjski sklad ljubljanskih občin Neprofitna stanovanjska organizacija d.o.o., Frankopanska 5, Ljubljana. Skladno s pogodbo o pripojitvi je JSS MOL prevzel premoženje, pravice in obveznosti neprofitne organizacije. Pripojitev in prenehanje družbe sta vpisani v sodni register Okrožnega sodišča v Ljubljani po št. Vložka 1/36327/00 izdalo sklep Srg 2002/06701 o pripojitvi in pod št. Vložka 1/25556/00 sklep o izbrisu družbe iz registra Srg 2002/08070.

Nadzorni svet JSS MOL je na 1. seji dne, 12.7.2002 obravnaval informacijo o vrednosti namenskega premoženja in vrednosti sredstev v upravljanju JSS MOL in sprejel informacijo s priporočilom, da se opravi ponovno vrednotenje zaradi realne cenoitve le-tega. Glede na to, da se je iskalo vrednosti nepremičnin, ki ne bodo predmet nakupa oz. prodaje in bodo v skladu z Zakonom o računovodstvu in slovenskimi računovodskimi standardi je Nadzorni svet JSS MOL na 2. seji dne, 4.10.02 sprejel sklep, da se Slovenski inštitut za revizijo zaprosi za revizijo opravljene cenitve vrednotenja stvarnega premoženja in izdajo mnenja o skladnosti cenitve s slovenskimi računovodskimi standardi in standardi ocenjevanja.

Slovenski inštitut za revizijo je na podlagi prejete pobude JSS MOL opravil pregled opravljenega dela (cenitve) pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin mag. Milana Torkarja v zvezi z poročilom o ocenjevanju vrednosti »Ocena vrednosti nepremičnin – bivalnih in ostalih objektov (stanovanja, barake, garažna parkirna mesta) za vložek v lastništvo oz. upravljanje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31.12.2002«. Pooblaščen inštitucija, Slovenski inštitut za revizijo je pobudniku po opravljeni reviziji Torkarjeve cenitve posredoval sklep Strokovnega sveta inštituta, ki je bil sprejet na 42. seji, 29. 1. 2003, v katerem ugotavlja, da pooblaščen ocenjevalec ni kršil standardov ocenjevanja, zaradi česar bi bilo mnenje o ocenjeni vrednosti oziroma obrazložitev tega mnenja napačna oz. zavajajoča.

MOL je premoženje, ki je bilo predmet sklepa o vložitvi na osnovi Pogodbe o financiranju Javnega stanovanjskega sklada MOL in o sodelovanju pogodbenic na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva z dne 4. 7. 2002 prenesla v upravljanje JSS MOL. JSS MOL je predmetne nepremičnine vnesel med sredstva v upravljanju po vrednosti iz cenilnega elaborata in je skladno z Navodilom o načinu in stopnjah rednega odpisa ne opredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 54/02) obračunal amortizacijo za obdobje upravljanja v letu 2002. Računovodski izkazi JSS MOL za leto 2002 so bili predmet zunanjega revidiranja. Izdano je bilo "Poročilo", ki vsebuje mnenje (spomladi 2003) pooblaščenega revizorja, da računovodski izkazi JSS MOL v vseh pomembnih vidikih dajejo "resnično in pošteno" sliko finančnega stanja sklada. Revidirani so bili tudi računovodski izkazi JSS MOL za leto 2003 in izdano mnenje brez pridržka.

Glede na to, da Mestni svet o sklepu o vložitvi na 38. seji ni odločil in da je prišlo do časovnega zamika je bilo potrebno pripravljeno gradivo ponovno preveriti in upoštevati spremembe, do katerih je prišlo v vmesnem času. Za ta namen je županja imenovala komisijo, ki je pripravila ta predlog.

Razvrstitev stanovanjskih enot, katerih lastništvo je tako razčiščeno, da so lahko predmet prenosa v namensko premoženje sklada je bila pri pripravi predloga odloka o ustanovitvi JSS MOL še dosti okvirna. Vse do oddaje prilog k sklepu o vložitvi v namensko premoženje JSS MOL so se razčiščevala premoženjsko pravna vprašanja po posameznih enotah oz. lokacijah. V tem predlogu sklepa so zajete predvsem tiste nepremičnine, ki predstavljajo zaključeno celoto.

3. Razlogi in cilji, zaradi katerih je sklep potreben

Z predlaganim sklepom se v večji meri zaokrožuje stanovanjsko področje v okviru JSS MOL, saj je bil v Mestni upravi s 1. 7. 2002 ukinjen Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo, vse njegove naloge pa so (skladno z določilom 6. člena odloka) prešle na JSS MOL.

Upravičenost prenosa oz. vložitve premoženja v javni sklad je v povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL skladno z odlokom in s tem povečane možnosti najemanja posojil za stanovanjsko gradnjo. Na tem mestu se zdi pomembno spomniti, da določila 6. poglavja zakona o javnih skladih (Upravljanje z namenskih premoženjem), ki, kot rečeno prej, omejujejo 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 zakonskih kvote bo JSS MOL upravljal namensko premoženje tako, da se njegova vrednost ne zgolj ohranja, ampak povečuje.

4. Poglavitne rešitve

Predlagani sklep je razdeljen na normativno besedilo in prilogo. Takšen pristop je potreben zato, ker je treba pri vlaganju nepremičnin v namensko premoženje sklada posamično določiti, katere so tiste nepremičnine, ki se vlagajo v sklad.

S sklepom se v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana prenesejo vrednosti stanovanjskih hiš, stanovanj, sob in parkirnih mest s pripadajočimi zemljišči, kot so posamično navedena v prilogi 1 tega sklepa v skupni vrednosti 9.999.480.216,39 tolarjev.

V prilogi so nepremičnine nedvoumno določene z inventarno številko in za boljšo preglednost tudi z naslovom, številko stanovanja, površino, točkami, tipom enote in letom gradnje. Za posamezno enoto je treba pridobiti tudi druge podatke potrebne za sestavo pogodb o prenosu lastninske pravice za nepremičnine. Ker gre za izvedbene posle odločitve mestnega sveta se za sklenitev teh pogodb pooblašča vsakokratnega župana oz. županjo.

V prilogi 1 tega sklepa so navedene tiste stanovanjske hiše, stanovanja, sobe in parkirna mesta s pripadajočimi zemljišči, s katerimi je v okviru MOL gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo in so po dokumentih, s katerimi razpolagamo, v celoti (100% lasti) MOL.

Vrednost namenskega premoženja je bila ocenjena po stanju 31. 12. 2001. Pooblaščen cenilec premoženja je cenitev potrdil na 1. 7. 2002. Po pridobitvi ustreznosti cenitve s sklepom pristojnega organa Slovenskega inštituta za revizijo so bile vrednosti vnesene v knjigovodstvo in skladno s predpisi ministra za finance obračunana na stanje 31. 12. 2003.

Ostala stanovanja, s katerimi je v okviru MOL gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo in niso predmet tega sklepa oz. tista, za katere pravni promet ni možen zaradi denacionalizacije ali sodnih oz. drugih postopkov, so s posebno pogodbo dana v upravljanje JSS MOL in se s tem sklepom ne prenašajo v namensko premoženje.

5. 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. Najemnine za vložene nepremičnine v premoženje

JSS MOL se bodo neposredno zbirale na transakcijskem računu namenskega premoženja JSS MOL. Najemnine so bile že doslej z letnimi odloki o proračunu opredeljene kot namenska sredstva stanovanjskega gospodarstva, po vložitvi nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL pa bodo del prihodkov JSS MOL iz namenskega premoženja.

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

Komisija za pripravo in preverjanje
seznama nepremičnin

Predsednik komisije

Velko FRANKO