

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

Številka: 360-9/2002-6
Datum: 8. 4. 2005

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 PRIPRAVILI:	Oddelek za gospodarjenje z zemljišči, Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami
POROČEVALEC:	Nataša TURŠIČ, univ. dipl. arh., načelnica Oddelka za gospodarjenje z zemljišči Adela Verk, višja svetovalka, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
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

PREDLOG

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 v prilogi 1 navedenega nepremičnega premoženja, prenese v namensko premoženje JSS MOL naslednje nepremičnine:

- nepremičnine – zemljišča in objekte, kot so posamično navedeni v prilogi 1 tega sklepa, v skupni vrednosti **987.338.307,00** tolarjev, na dan **8.4.2005**,

s čemer se poveča vrednost namenskega premoženja JSS MOL z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice JSS MOL za **987.338.307,00** tolarjev na dan **8.4.2005**.

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 lastništva predmetnih nepremičnin, za vsako od nepremičnin, ki so predmet tega sklepa.

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 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 nepremičnine iz priloge, zaradi zemljiškoknjižne realizacije prenosa lastninske pravice v obsegu zemljiškoknjižnega dovolila iz drugega člena tega sklepa, vse na strošek JSS MOL.

JSS MOL je dolžan 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 **8.4.2005** in se s 1. 6.2005 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 Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: 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, 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. Svoje naloge in pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu premoženja, ki mu ga definira 12. člen Odloka;
- 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 in 25. člen, ki opredeljuje povečanje vrednosti namenskega premoženja z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja;
- 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.

V okviru zagotavljanja stanovanjske preskrbe občanov mesta Ljubljane z najemom različnih vrst najemnih stanovanj, je na območju Mestne občine Ljubljana še zlasti prisotno izrazito pomanjkanje neprofitnih najemnih stanovanj. V Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leto 2005, ki ga je Mestni svet MOL sprejel na 33. izredni seji dne 21.3.2005, je v sklopu poglavja »Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj« opredeljena gradnja le-teh na različnih lokacijah mesta, med katerimi je tudi lokacija na zemljišču MOL – »Zelena jama-funkcionalna enota F3«, kjer bo možno zgraditi 124 stanovanj različnih velikosti. Zaradi znanega usihanja kupnin od prodanih stanovanj, kot pglavitnega finančnega vira za zagotavljanje najemnih stanovanj, in temu v sled iskanja novih oblik zagotavljanja finančnih virov, je med pomembnejšimi nalogami občine tudi vzpostavitev dokončne organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada MOL, predvsem v smislu urejenega lastništva nepremičnin. To pomeni, da je potrebno čim prej izvesti prenos nepremičnin v lasti Mestne občine Ljubljana, na katerih je načrtovana stanovanjska gradnja v letu 2005 in kasneje, ter tiste, na katerih gradnja že poteka, v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada MOL. Sem pa spadajo tudi zgoraj navedene nepremičnine - zemljišča »Zelena jama- funkcionalna enota F3«.

Hkrati pa so lokalne skupnosti v okviru strategije trajnostnega razvoja in prostorskega planiranja zadolžene tudi za omogočanje prostorskih možnosti za poselitev, vključno s posebnimi oblikami bivanja kot so domovi starejših občanov in občank, varovana stanovanja in stanovanjski domovi. V sprejetem Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leto 2005, je v sklopu poglavja »Projekti, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz. prenovo po letu 2005« opredeljena tudi naloga zagotavljanja stanovanj za starejše (med njimi tudi oskrbovanih stanovanj), na lokaciji Trnovo v Ljubljani, s ciljem izboljšanja bivanjske ponudbe za starostnike. Javni stanovanjski sklad MOL je kot glavni izvajalec stanovanjskega programa hkrati koordinator aktivnosti za načrtovano izgradnjo doma ostarelih in oskrbovanih stanovanj v Trnovem, pri katerih sodelujejo še Mestna občina Ljubljana, Nepremičninski sklad PIZ d.o.o., ter Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve.

Svoje naloge in pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu premoženja, ki mu ga definira 12. člen Odloka. To sestoji iz sredstev pravnega prednika Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin in namenskih sredstev ustanovitelja. Namenska sredstva ustanovitelja se manifestirajo v različnih pojavnih oblikah, med katerimi so navedena tudi zemljišča ter 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 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, ki jih za potrebo tega postopka definiramo Mestnemu svetu v prilogi, ki je 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), so predmet sklepa, ki ga obravnava Mestni svet, zemljišča in objekti s pripadajočimi zemljišči, ki se bodo porušili zaradi gradnje stanovanj za starejše in varovanih stanovanj.

Te nepremičnine so, kot je prej navedeno, taksativno našteje v prilogi.

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 poveča s sklepom ustanovitelja o zagotovitvi dodatnega namenskega premoženja. S tem sklepom ustanovitelj »določi vrednost« tistega, 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 in socialnih stanovanj, 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 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 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.

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

Predlagani sklep je razdeljen na normativno besedilo in priloge.

S sklepom se v namensko premoženje JSS MOL prenesejo nepremičnine (zemljišča in objekti s pripadajočimi zemljišči), kot so posamično navedena v prilogi 1 tega sklepa, v skupni vrednosti **987.338.307,00** tolarjev, na dan **8.4.2005**.

V prilogi so nepremičnine nedvoumno določene s katastrsko oznako, izmero, kulturo, zemljiško knjižnim vložkom, vrednostjo ter oznako lege. Za nepremičnine je potrebno skleniti pogodbo o prenosu lastninske pravice. Ker gre za izvedbene posle odločitve Mestnega sveta, se za sklenitev te pogodbe pooblašča županjo MOL.

V prilogi 1 tega sklepa so navedene tiste nepremičnine, s katerimi v okviru MOL gospodari Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in so po dokumentih, s katerimi razpolagamo, v celoti (100%-ni) lasti MOL.

Vrednost namenskega premoženja opredeljenega v prilogi 1 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.

Načelnica oddelka za gospodarjenje z zemljišči
Nataša Turšič

